

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

Le Droit de Reprise du Propriétaire dans la Législation des Loyers

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 3 Décembre 1934, à 13 h. 30

PAR

R. BOSREDON

PRÉSIDENT : M. RIPERT, Professeur.

SUFFRAGANTS : M. HAMEL, Professeur.

M. AMIAUD, Professeur.



PARIS

LES ÉDITIONS DOMAT-MONTCHRESTIEN

F. LOVITON et Cie

160, RUE SAINT-JACQUES

—
1934

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

**Le Droit de Reprise du Propriétaire
et la Législation des Loyers**

Le Droit de Reprise du Propriétaire dans la Législation des Loyers

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 3 Décembre 1934, à 13 h. 30

PAR

R. BOSREDON

PRÉSIDENT : M. RIPERT, Professeur.

SUFFRAGANTS : M. HAMEL, Professeur.

M. AMIAUD, Professeur.



PARIS

LES ÉDITIONS DOMAT-MONTCHRESTIEN

F. LOVITON et Cie

160, RUE SAINT-JACQUES

—
1934



INTRODUCTION

Pour l'observateur superficiel, la législation des loyers apparaît comme une matière juridique un peu mineure. L'attention du jurisconsulte, tournée vers les problèmes traditionnels du Code Civil, ne l'effleure que par occasion et ne s'y arrête guère. Pour tout dire, il semble que ce soit un domaine souvent dédaigné, en raison peut-être de son apparence transitoire qui le présente comme une sorte d'accident, sans lendemain, dans le cours de notre droit classique.

A la réflexion, il paraît bien que c'est là une erreur d'appréciation, erreur des plus graves, mais aisément explicable. A toutes les périodes de l'histoire, rares sont les contemporains qui ont saisi d'emblée l'importance future des phénomènes économiques ou sociaux à la naissance desquels ils assistaient et dont les prémices croissaient lentement devant eux, d'un mouvement insensible et sans éveiller leur attention ni leur crainte.

Ainsi les grands bouleversements géologiques présentent à notre esprit l'image de catastrophes fondamentales et soudaines alors qu'en fait, aux êtres qui les vécurent et devaient en être les victimes, ils durent offrir une progression insensible de manifestations intermittentes, sans lien bien apparent et dont la lenteur même dissimulait la marche inexorable.

Peut-on, sans témérité, appliquer cette image à la législation des loyers ? Ses développements successifs semblent

de circonstance, sans plus. Mais, à considérer ses origines, puis les moteurs profonds de son évolution, à rechercher quelles peuvent être ses étapes dans l'avenir sous l'influence de principes politiques et sociaux déterminants, est-il audacieux de prétendre que, sous nos yeux distraits par d'autres événements quotidiennement plus sensationnels, c'est en fait le problème de la propriété immobilière qui se pose et s'achemine, à plus ou moins longue échéance, vers une solution grosse d'imprévu, mais, à l'évidence, fort différente des données actuelles ?

Quand, après l'effondrement du monde romain et les invasions barbares, la propriété foncière s'est reconstituée, elle s'est fixée dans la forme féodale, la plus stricte, la plus impérieuse. Mais, bientôt, sous l'influence de l'Eglise et des communes, le travail de désagrégation a commencé, favorisé par le pouvoir royal. L'occupant, serf ou vassal, s'est acheminé peu à peu vers l'appropriation. La Révolution a consacré la disparition des dernières entraves féodales, d'ailleurs plus théoriques que réelles, et la propriété que nous avons connue avant 1914 répondait, autant que faire se peut, à l'idéal de la Déclaration de la Constituante : liberté absolue pour le propriétaire, sous la seule réserve du droit équivalent du tiers.

Nos générations ont été nourries de cette orthodoxie. Mais, aujourd'hui, *quantum mutatus...*

Sans doute, les principes officiels continuent à soutenir le dogme intangible de la propriété. Mais, par un détour subtil, on n'hésite pas à mettre en cause les droits mêmes du propriétaire. Nous demandons qu'on nous explique quelle différence peut s'en suivre quant au résultat pratique.

Au surplus, il faut bien reconnaître que cette évolution est dans la logique des choses humaines. Malgré la leçon du

passé, chaque législateur croit bâtir pour l'éternité, alors que le transformisme est la grande loi naturelle à laquelle rien n'échappe. La propriété, avec les caractères modernes que nous lui connaissons, n'a pas toujours existé. Qui peut nous autoriser à prétendre qu'elle doit nécessairement persister dans sa forme actuelle ? Si, au sens où l'entendent les philosophes, l'histoire est un perpétuel recommencement, devons-nous être surpris que cette notion conventionnelle et qu'un concept humainement égoïste voudrait intangible, subisse des régressions profondes qui rétractent sans merci cette nouvelle peau de chagrin, tout en lui conservant, au moins pour un temps, sa substance ?

La propriété immobilière a été le fondement social essentiel aux époques où elle représentait la seule forme tangible d'une richesse purement foncière. Puis l'organisation sociale a évolué vers la forme capitaliste.

Sans contestation possible, le régime capitaliste a rendu les plus grands services à la collectivité. C'est à lui qu'est dû l'aménagement rationnel du monde moderne et il a grandement contribué à la généralisation du bien-être. Pourtant, l'excès même de sa croissance ne comporte-t-il pas quelque danger pour son avenir ?

Alors que son rôle essentiel et fécond est la collaboration de l'épargne et du travail, ne dévie-t-il pas de son but salutaire en faisant, dans son cadre, une place excessive à la spéculation qui voit, trop facilement, dans l'effort industriel ou commercial, un moyen plutôt qu'une fin ? Sous cette impulsion, le capitalisme a tendance à dépasser les limites prudentes de l'initiative privée et nationale pour fondre les forces individuelles de la production en de trop vastes organisations cosmopolites accumulant sans cesse plus de capi-

taux, de matériel, de main-d'œuvre, toujours plus puissantes en apparence, en fait plus vulnérables.

Cette concentration capitaliste dans les entreprises menace de provoquer la disparition progressive des petits établissements. Les économistes estiment qu'en France, pour les vingt dernières années, douze cent mille petits établissements industriels ou commerciaux ont disparu ; par contre, le nombre des ouvriers a augmenté de deux millions dans les entreprises employant plus de cent travailleurs manuels.

Après la guerre, après la période de prospérité, une crise sans précédent est survenue. Atteinte par des circonstances exceptionnelles, sinon imprévisibles, l'organisation capitaliste a dû se résoudre, dans de nombreux cas, à demander l'aide de l'Etat. Grandes banques, grandes industries ont réclamé son intervention. L'Etat, c'est-à-dire la collectivité, a répondu et avec quel empressement.

N'était-ce pas là, pour le régime capitaliste, le plus grave écueil à éviter ? L'indépendance absolue est la condition vitale de son fonctionnement. Il ne doit donc pas provoquer, mieux, réclamer l'intervention de l'Etat avec son inéluctable contre-partie : le droit de contrôle et ses suites futures. Quand l'Etat est dans la place, il n'en sort plus et s'y installe toujours au plus large, jusqu'au moment où il peut dire à son tour : la maison est à moi, c'est à vous d'en sortir.

Cette main-mise croissante se manifeste déjà dans l'ensemble du monde civilisé, encore qu'elle soit moins apparente en France. Dans les deux Amériques, comme dans l'Europe centrale, l'Etat a déjà pris de terribles hypothèques. Et nous ne parlons pas de la Russie.

Comment supposer que la propriété immobilière sera épar-

gnée par cet envahissement qui se réclame d'un principe de gouvernement, d'une doctrine d'ordre public ?

Nous évoquions plus haut les secousses géologiques. Il est bien évident que dans l'ordre social, nous assistons à un bouleversement tout aussi radical du monde que nous avons connu. Le séisme engloutit peu à peu les sols traditionnels et fait apparaître de nouveaux sédiments qui deviendront à leur tour humus fécond, car la fertilité n'est pas liée, heureusement, à l'immutabilité de la terre.

Notre organisation actuelle est d'essence libérale : elle repose nécessairement sur la base juridique de la liberté des contrats et des activités. L'intervention accrue de l'Etat dans le cadre des conventions particulières (1), qu'est-ce donc, sinon son omnipotence décisive, le contrôle et la réglementation légale de toutes les formes du patrimoine, y compris la propriété ?

Ainsi, la liberté originaire s'amenuise, se réduit, transformant le propriétaire en une sorte de gérant, de collecteur pour compte de l'Etat qui se réserve de fixer les limites du droit de jouir et de disposer. Ajoutez-y les droits de mutations qui, par leur importance, constituent une véritable expropriation périodique. N'est-ce pas un curieux retour vers un temps où tout bien appartenait au monarque qui daignait en concéder à son gré une précaire jouissance ?

Sans doute, n'en sommes-nous pas encore là, du moins

(1) Planiol et Ripert. — *Traité de Droit Civil*, t. vi. La liberté contractuelle : Limite de l'autonomie de la volonté : « En définitive, la liberté pour les particuliers de créer des obligations par la voie des contrats demeure bien la règle et conserve une importance considérable. Mais elle est soumise à des restrictions dont le nombre et l'importance croissent sous une double influence : la dépendance matérielle chaque jour plus étroite de l'individu par rapport au milieu où il vit, le sentiment le plus net qu'aucune société ne peut rester indifférente aux fins poursuivies par les contractants et doit veiller au maintien d'un certain degré de justice, distributive ou commutative », p. 28.

en France. Mais de nombreux signes nous obligent à prévoir. Déjà, le droit traditionnel de propriété a perdu sa force intégrale, perte consacrée par la loi. M. Lémery a pu le proclamer du haut de la tribune du Sénat sans soulever aucune protestation : « Le droit personnel du Code Civil (du locataire) fondé sur l'existence d'un contrat légalement débattu, fait place à un droit réel à usage de la chose, droit que la loi proclame opposable au propriétaire. J'avais raison de dire qu'il y a un véritable démembrement de la propriété. » (1).

L'esprit nouveau anime pleinement la législation des loyers. Nous y voyons la liberté contractuelle suspendue par les moratoires de 1914, puis par les limitations successives du prix des loyers. Les prorogations ont pratiquement supprimé la libre disposition, et le droit de reprise n'apparaît que comme une dérogation exceptionnelle, une dernière concession à l'ancienne capacité du propriétaire. D'ailleurs, ces transformations reproduisent bien tous les caractères de l'évolution restrictive : libérale à ses débuts, la reprise deviendra strictement réglementée et mesurée, jusqu'à en être pratiquement inopérante.

En fait, se trouve retiré au propriétaire l'un des attributs essentiels de la propriété : le droit d'usage et de disposition. Comme le *jus abutendi* lui est déjà refusé — avec quelque apparence de raison — par l'application croissante en jurisprudence de la théorie de l'abus du droit, il ne lui reste plus que le droit de jouissance, mais combien restreint par la limitation des prix, dans la généralité des cas.

C'est uniquement au droit de reprise que s'attache cette étude. Nous ne nous flattons pas d'y avoir fait œuvre définitive, en présence surtout d'une matière aussi instable, et

(1) Débats Sénat 1926, p. 406.

nous nous estimerions satisfait si nous avions pu projeter la plus faible lueur sur les courants encore confus qui, à notre estime, emportent le principe de propriété vers des destinées difficiles à prévoir mais, à coup sûr, différentes.

Si, à l'époque où nous écrivons, le droit de reprise peut sembler perdre de son actualité pratique en raison de la crise économique qui a libéré quantité d'appartements dont les propriétaires peuvent profiter sans aucune difficulté de procédure, nous répondrons que les principes mis en œuvre par les lois d'exception demeurent toujours et que leurs conséquences lointaines et fatales nous intéressent pour le moins autant que leurs manifestations actuelles.

De bons esprits se sont demandé si le droit de reprise était ou non légitime. C'est là un vain travail. La question ne se pose pas ainsi. L'essentiel est de décider s'il est ou non utile du point de vue social. Car, il sera légitime dès lors que les lois l'aient sanctionné.

On pourra aussi rechercher s'il est juste. Engagé de cette manière, le débat serait incomplet. Comme nous l'avons dit, la reprise n'est que l'exercice d'un des attributs essentiels de la propriété, le droit d'usage. C'est donc le procès total du principe de propriété qu'il faudrait entreprendre et ce serait singulièrement déborder le cadre de cette modeste contribution. Mais, si nous constatons que la restriction, voire la suppression du droit d'usage est conforme à l'évolution des principes philosophiques, sociaux et juridiques et à leur réalisation dans les mœurs et dans les lois, ne sommes-nous pas fondé à conclure que, mieux que juste, cette suppression est logique.

Il faut aborder le problème bien en face. Si l'on veut conserver le droit de propriété, il est indispensable de le maintenir intact, dans l'intégrité originelle conçue par le Code

Civil. Aucune atteinte ne doit être tolérée, car en supprimant l'un quelconque de ses attributs, on atteint l'essence même du principe qui perd, par là même, toute valeur dogmatique, donc toute chance de durer.

Si, au contraire, on estime que la propriété est un fait suranné qui réclame un certain ajustement aux modes nouvelles, il est normal de le mettre hardiment en harmonie avec l'évolution générale et il est logique que le droit de reprise soit évincé.

Tout se ramène donc à établir s'il présente une utilité du point de vue social, celui du conformisme démocratique où la satisfaction du plus grand nombre forme la loi suprême.

Considéré sous cet angle, nous n'hésitons pas à conclure que le droit de reprise ne saurait se soutenir. Pour une politique de tranquillité, pour éviter toute protestation des locataires, c'est-à-dire de la majorité, la loi a institué les prorogations. La prorogation est la règle commune, la règle normale. Le législateur l'a envisagée non seulement comme une nécessité impérieuse, mais bien plus, comme la reconnaissance d'un droit naturel de l'occupant, d'une sorte de droit réel de maintien, proche de l'usage et de l'habitation des articles 625 et suivants du Code Civil.

En retirer le bénéfice à certains locataires défavorisés, c'est créer l'inégalité de traitement, c'est instaurer l'injustice. A côté des occupants heureusement pourvus, d'autres se verraient privés entièrement d'un avantage dont la loi a cependant proclamé l'absolue nécessité. Il y a là une contradiction qui mérite d'être relevée.

De plus, la reprise équivaut à la suspension d'une loi d'intérêt public en faveur d'un intérêt privé, celui du propriétaire. Or, il n'est que trop évident que cette situa-

tion ne se concilie guère avec l'évolution restrictive déjà signalée, avec la conception générale de l'objet des lois.

La preuve en est dans la discussion de l'art. 24 de la loi de 1926 créant le droit de reprise pour reconstruire. Si la possibilité de cette reprise a été accordée sans difficulté, sans résistance, c'est qu'il ne s'agit nullement de favoriser le propriétaire ou sa famille. La reprise ne lui est pas personnelle. Elle profitera finalement à la collectivité qui récupérera, sous une forme améliorée, ce qui ne lui aura été retiré que temporairement. En définitive, c'est toujours l'intérêt du plus grand nombre qui l'emporte, qui reste la règle directrice : le locataire conserve la primauté. L'exception toute apparente confirme, au contraire, le principe général.

Mais l'homme en société ne vit pas seulement de théories et de principes. Il doit compter avec les réalités et leurs conséquences. Quels ont donc été les résultats pratiques des prorogations et de la difficulté de reprendre ?

D'abord, une effroyable crise des logements et l'impossibilité pour les candidats locataires, de trouver un abri, tandis que l'égoïsme des *beati possidentes* estimait tout normal de se maintenir indéfiniment dans des locaux trop souvent disproportionnés à leurs besoins mais toujours d'un loyer minime.

Puis, l'arrêt presque complet de la construction. Tout y a concouru : la hausse des prix de revient, une fiscalité sans préservation possible et surtout les entraves de toutes sortes apportées pendant des années aux droits du propriétaire et qui donnaient à réfléchir au capitaliste peu encouragé à devenir entrepreneur de locations, car — et c'est un dicton bien de chez nous — charbonnier veut être maître chez lui.

Quelques sociétés immobilières ont persévéré dans leur activité, le plus souvent en vue d'une spéculation immédiate ; mais les particuliers se sont pratiquement détournés de la construction de rapport, seule capable de fournir les logements qui manquaient. Ils se sont bornés à assurer leurs besoins personnels par la construction en commun d'appartements destinés à leur propre usage.

L'Etat, par l'intermédiaire des départements et des communes, a essayé de se substituer à l'initiative privée en édifiant quelques immeubles nettement insuffisants au regard des besoins. Ces entreprises ont été acclamées comme un nouveau pas dans la voie de l'étatisation, mais elles ont été loin de procurer les résultats qu'auraient donnés la loi de l'offre et de la demande, si son libre jeu n'avait été entravé comme à dessein.

Ainsi, la stricte réglementation de la propriété immobilière, qui s'était targué d'assurer le maintien de la paix sociale, eut rapidement provoqué le résultat contraire et des troubles eussent été à craindre dans les grandes villes, devant le nombre croissant de sans-logis ou de mal-logés, si le bouleversement économique n'était venu modifier rudement les facteurs.

L'exode des étrangers attirés par la prospérité d'après-guerre, a décongestionné les centres surpeuplés. Les restrictions inéluctables ont contraint beaucoup d'occupants attardés à restituer des logements dont ils n'avaient que faire. On a revu les appartements offerts ostensiblement à la location et la marge des vacances qui représentait, avant-guerre, de 10 à 15 % de l'ensemble, est en train de se reconstituer pour le meilleur équilibre du marché et la satisfaction régulière de la demande.

Les résultats de l'expérience ne sont donc pas tellement

encourageants dans l'ensemble. La réglementation, les restrictions n'ont pas donné les effets qu'on en espérait pour le contentement général. Pourquoi ? C'est qu'à notre sens, une erreur fondamentale a été commise.

La discipline de guerre s'était imposée à l'ensemble du domaine économique, étendant le rigoureux contrôle de l'Etat à toute production et toute distribution. Le commerce, l'industrie, la finance, les transports, le ravitaillement et le logement, en un mot, l'activité totale de la nation, sans aucune réserve, subissait cette impulsion égale et concertée.

La paix venue, la liberté complète est restituée, les entraves et les taxations disparaissent, sauf pour la propriété immobilière qui continue à souffrir d'une véritable réquisition.

C'était rompre l'équilibre entre les différents éléments, stériliser d'avance la propriété en l'empêchant de participer à l'essor qui emportait l'ensemble vers une prospérité sans précédent. C'était créer la crise, car le synchronisme des rouages est indispensable au bon rendement d'un régime économique quelconque.

Il fallait franchement généraliser le libéralisme ou la réglementation, mais ne pas imposer à la seule propriété un régime d'exception qui ne pouvait qu'entraîner fatalement perturbation et marasme pour elle et, par la suite, malaise collectif. L'inégalité de traitement faussait les conséquences dès le départ et empêche aujourd'hui de tirer des conclusions exactes.

En matière économique et sociale, les demi-mesures s'avèrent toujours inefficaces. Il faut des solutions d'ensemble étendues à tous et partout. Libéralisme ou étatisme, capitalisme ou socialisme, soit, mais absolument. Le carrefour n'est d'ailleurs pas loin où le choix de la route de l'avenir

s'imposera inéluctablement. Mais choisit-on jamais ? L'avenir des peuples est déjà inscrit dans leurs actions ou leurs omissions passées.

*
* *

On s'est évertué à retrouver de lointains ancêtres à la reprise, en remontant dans notre ancien droit et jusqu'à Rome. C'est une prétention quelque peu excessive et certainement injustifiée.

Quand la Ville devint le centre de l'univers et que l'afflux d'une population cosmopolite eut modifié la simplicité des anciennes mœurs, les habitations particulières à chaque famille firent place à des immeubles de rapport à plusieurs étages occupés par différents locataires. Nous trouvons dans Vitruve qu'à l'époque où il écrivait son célèbre ouvrage, c'est-à-dire dans les dernières années de la République, l'usage des *coenaculi* était déjà fort ancien (1).

Or, malgré cette ancienneté du contrat de louage, nulle part dans la période classique, on ne trouve trace d'une possibilité de reprise pour le propriétaire, pas plus dans la loi écrite que dans le droit prétorien.

Il faut arriver à la codification justinienne pour découvrir un texte se rapportant à notre matière. Il est rapporté au Codex sous le titre *De locatione et conditione*, et désigné sous le nom de loi Aede. Cette disposition aurait permis au propriétaire de reprendre sa maison en prouvant qu'elle était nécessaire à son usage personnel ou qu'elle avait besoin de réparations (2).

(1) De architectura, lib. 2.

(2) Code Justinien IV. Tit. LXV. De Locato et Conducto. « Aede quam te conductam habere dicis, si pensionem domino in solidum solvist, invitam te expelli non oportet : nisi propriis usibus dominus eam necessariam esse probaverit, aut corrigere domum maluerit, aut tu male in re locata versata es ».

Il est impossible d'établir s'il s'agit vraiment d'une loi remontant à Caracalla ou si, plus simplement, elle n'est pas une innovation complète des compilateurs. Quoiqu'il en soit, notre Moyen-Age n'hésita pas à la tenir pour authentique et lui fit place, telle quelle, dans le droit écrit.

Par l'effet de cette loi, le louage était donc un contrat infiniment précaire et incertain, quelle que fût la durée prévue entre les parties, puisque le locateur pouvait le rompre à sa volonté, sous la seule obligation d'occuper effectivement sa maison.

Peut-être faut-il en chercher la raison dans l'influence décisive de l'organisation féodale où le droit du seigneur doit toujours primer celui du censitaire du fief. Et cette explication est bien d'accord avec le passage où Troplong déclare qu'il s'agit là d'une concession faite au droit de propriété, au détriment des droits du conducteur que l'on considérait comme d'un ordre inférieur et subordonné (1).

La reprise subsistait encore au début de la période révolutionnaire. L'Assemblée Constituante, par son décret du 28 septembre — 6 octobre 1791, dit Code Rural, rendu sur le Rapport de Heurtaut-Lamerville, la consacrait formellement au profit du nouvel acquéreur qui, en présence d'un bail de plus de 6 ans, pourra exiger le départ du fermier sous la condition de cultiver lui-même sa propriété.

Mais quand l'art. 1761 du Code Civil vint en discussion devant le Corps Législatif, le Conseiller d'Etat Galli, orateur du Gouvernement, fit remarquer que la suppression de la loi Aede « emporterait le germe de si fréquents litiges, toujours vifs et toujours coûteux ; que cette loi n'a aucun

(1) Troplong, Louage, n° 475.

fondement sur la raison naturelle et est purement arbitraire et contraire aux principes généraux. »

Le rapport de Mourricault au Tribunal insistait également sur cette suppression : « Cette faculté du propriétaire rendait souvent illusoire un contrat qui ne doit pas plus que tout autre dépendre de la volonté d'une seule des parties. » Et après avoir très justement observé qu'il fallait « étendre la confiance par la certitude d'une jouissance fixe et durable ; qu'au surplus les habitations sont assez multipliées pour qu'un propriétaire qui a donné la sienne à loyer, en trouve une autre sans avoir besoin de rompre ses engagements », il concluait à la suppression de cette faculté, sauf quand, par le bail, le propriétaire l'aura expressément réservée.

Le texte de l'article 1761 enterrait donc définitivement la notion de reprise, telle que nous l'avait léguée la tradition romaine. Peut-on soutenir que la législation des loyers l'a ressuscitée sous la pression des nécessités de la guerre ?

Evidemment non, car, à l'évidence, il n'y a aucun rapport entre les deux notions, l'ancienne et la nouvelle et si la dénomination de reprise n'avait été improprement attribuée à la seconde, la confusion eut été facilement évitée. Mais le vocabulaire du législateur moderne ne se ressent que trop souvent de l'imprécision de sa pensée et de l'improvisation de ses textes...

Marquer les différences essentielles qui séparent radicalement les deux reprises est chose aisée, car leur domaine est bien différent.

La romaine, celle abolie par le Code Civil, instituait un droit positif pour le propriétaire, un attribut actif de la propriété, au même titre que le droit de jouissance auquel il s'apparente. Il s'exerçait dans le cadre et dans le temps

du contrat de louage qu'il permettait de rompre, à toute époque, au gré et à la demande du bailleur. C'était, pour ainsi dire, une amplification des facultés du propriétaire.

Au contraire, la reprise de notre législation des loyers n'a aucune influence sur le contrat de louage qu'elle ne saurait en rien modifier et qui demeure incommutable pour la totalité de la durée prévue. Elle n'a rien à y voir et ce n'est qu'après son expiration qu'elle peut entrer en jeu. Et, loin d'apporter un accroissement quelconque aux droits que le Code Civil reconnaît au bailleur, elle borne son seul effet à lui rendre exceptionnellement l'exercice de ces mêmes droits dont il a été momentanément dépouillé au profit du locataire par l'effet de la prorogation : c'est une sorte de *restitutio in integrum*. Il ne s'agit plus de rompre ou de modifier le contrat de location, mais, à l'inverse, d'en permettre l'exécution exacte conformément aux conventions originaires. Faculté purement négative, purement passive.

On voit ainsi ce qu'il faut exactement entendre par l'expression Droit de Reprise au sens actuel. Il n'est plus question de permettre au propriétaire de reprendre les lieux en cours d'exécution du bail. Tout se ramène très modestement à user, non plus d'une action directe, mais d'une simple exception pour s'opposer, après l'expiration de la location, au maintien du locataire qui prétend à une prorogation ou à un renouvellement de bail contre le gré du locateur.

On discerne également qu'il s'agit d'une conception juridique entièrement neuve, fruit des circonstances actuelles et sans aucun lien ni aucun rapport avec les notions passées dont on a voulu la rapprocher. C'est justement ce caractère de nouveauté qui en forme le principal intérêt.

CHAPITRE PREMIER

Historique de la Législation.

I. — Le droit de reprise, tel que nous le connaissons aujourd'hui, n'est pas une création spontanée et immédiatement parfaite de la loi. Cette dernière, comme la nature, procède rarement par brusques réalisations et c'est lentement, par modifications et améliorations successives, que les notions juridiques parviennent à leur point de perfection.

Est-il même possible de parler de perfection pour les institutions mouvantes du Droit ? La vérité juridique est éminemment provisoire parce que, fonction de la vie sociale dont elle est chargée de soutenir l'armature, elle doit la suivre et non la précéder dans ses transformations lentes ou rapides.

Si les auteurs ne sont pas d'accord sur la première apparition de la notion de reprise, un fait est cependant certain : cette notion est postérieure à la première loi sur les loyers, au premier des textes exceptionnels dont l'ensemble devait constituer la législation des loyers ; nous voulons dire la loi du 9 mars 1918.

Cette loi relative aux modifications apportées aux baux à loyers par l'état de guerre, accorde aux locataires un droit de prorogation absolu, sauf le cas où le propriétaire aura prouvé devant la commission arbitrale qu'ils ont réalisé

des bénéfices exceptionnels. Mais cette exception n'est qu'une sorte de pénalisation des bénéficiaires de guerre et n'a aucun rapport avec un droit de refus de prorogation fondé sur les convenances personnelles du propriétaire.

Le droit de prorogation est essentiellement le maintien en jouissance du locataire de bonne foi dont le bail est arrivé à sa date d'expiration. Mais si ses effets sont constants, il faut souligner que son fondement a varié selon les textes qui le réglementent. Dans la loi de 1918, la prorogation est, en quelque sorte, une indemnisation accordée au locataire pour compenser les pertes éprouvées pendant la guerre ; elle correspond à l'indemnité versée par l'Etat au propriétaire pour compenser les pertes de loyers résultant du moratoire et des exonérations (art. 29). Par contre, dans les lois suivantes, la prorogation est uniquement basée sur la pénurie des locaux résultant de la crise des logements,

C'est en général dans la loi du 4 mai 1920 qu'on veut trouver la manifestation initiale du droit de reprise. Est-ce bien exact et les commentateurs ne se laissent-ils pas entraîner par l'apparence verbale, par le fait que le terme « reprise » apparaît en effet pour la première fois dans un texte législatif ?

A notre avis, à défaut du mot propre, la notion de reprise se révèle déjà et très nettement dans la loi du 23 octobre 1919, prorogeant les locations verbales contractées entre le 1^{er} août 1914 et le 9 mars 1918.

L'art. 1^{er} stipule que la prorogation accordée au locataire n'est pas opposable au bailleur qui a vendu l'immeuble qu'il occupait ou qui a été privé du logement qu'il habitait. Nous y trouvons donc tous les traits essentiels du droit de reprise à ses débuts : exception à la demande de prorogation du locataire en faveur du bailleur qui veut reprendre

les lieux pour y habiter, en vertu d'une situation qui est déjà un véritable motif légitime.

Comme nous l'avons noté, c'est dans la loi du 4 mai 1920 relative à la prorogation de certains baux et locations verbales contractées entre le 1^{er} août 1914 et la cessation des hostilités, qu'apparaît pour la première fois le terme « reprise ». L'art. 4 précise que le bailleur démobilisé qui déclarera reprendre et reprendra effectivement les locaux pour son habitation personnelle ou pour son usage commercial, industriel ou professionnel, ne pourra se voir opposer aucune des prorogations que cette même loi accorde aux locataires dont le bail est postérieur au 1^{er} août 1914.

Il s'agit d'une mesure exceptionnelle, d'une faveur strictement réservée aux mobilisés, c'est-à-dire à une catégorie de citoyens à laquelle le législateur entend accorder un traitement spécial, juste compensation de leurs sacrifices spéciaux. Cette idée va se perpétuer dans la suite de la législation des loyers, du moins aussi longtemps que restera vivace le souvenir des années tragiques et de leurs victimes.

S'il est limité quant à ses bénéficiaires, ce droit de reprise est absolu et sans condition quant à son exercice. Par le seul fait de la mobilisation, il est acquis au bénéficiaire.

Avec l'art. 2 de la loi du 1^{er} mars 1921 relative au maintien provisoire en jouissance des locataires de bonne foi de locaux d'habitation, le droit de reprise va connaître un domaine d'application singulièrement agrandi. A l'encontre de la limitation très stricte de la loi précédente, il se manifeste comme une mesure d'ordre général dont peuvent se réclamer tous les propriétaires. Précédemment, il était exceptionnel ; le voici devenu le droit commun. Bien plus, il peut être revendiqué par le propriétaire, non seulement

pour lui, mais encore pour ses ascendants et ses descendants ou par ceux de son conjoint.

Peut-être est-il possible d'expliquer sa soudaine extension par le fait que, pour la première fois, il se trouve en présence d'une prorogation facultative, alors que les lois antérieures visaient des prorogations obligatoires. Notons d'ailleurs que, contrairement à la précédente loi, il ne vise que les locaux d'habitation et ne peut être invoqué que par le propriétaire et non par le bailleur en général, distinction sur laquelle nous aurons à revenir.

De plus, la reprise n'est plus accordée de plein droit. Le réclamant doit préalablement prouver qu'il va occuper réellement. Déjà perçue la préoccupation du législateur de protéger le locataire contre l'abus du droit du propriétaire.

L'art. 2, dans son 1^{er} par., continuait la tradition favorable aux victimes de la guerre. Par antithèse, il refuse d'abord la prorogation facultative au locataire qui, ayant réalisé des bénéfices de guerre, est évidemment le contraire d'une victime. Il accorde ensuite le droit de reprise, non plus non seulement aux bailleurs démobilisés, comme l'avait fait la loi du 4 mai 1920, mais aussi aux bailleurs veuves de guerre ou titulaires des pensions militaires ou civiles accordées au titre des lois du 31 mars et 24 juin 1919, à moins que le locataire soit dans une situation identique ou réfugié des régions libérées ne pouvant réintégrer son local d'habitation d'avant-guerre. Il est intéressant de souligner ici la préférence que la loi accorde au locataire sur le bailleur, l'un et l'autre ayant des titres égaux à un traitement privilégié.

L'ensemble de l'article peut, à première vue, paraître un peu confus. Précisons donc. Le par. 1^{er} permet aux bailleurs

victimes de la guerre, de refuser à leur gré la prorogation facultative, même s'ils ne reprennent pas pour habiter, mais bien pour donner à bail à un autre locataire. Par contre, le par. 3, qui s'applique aux seuls propriétaires exige la justification préalable de l'occupation réelle des locaux par eux-mêmes ou leurs parents.

Au total, une étape importante est marquée par cette loi dans l'évolution du droit de reprise, en raison de sa portée générale, de son application aux ascendants, descendants et conjoint du propriétaire et de la justification préalable à fournir par lui. Ce sont les traits généraux dans lesquels, après quelques hésitations, nous le verrons se fixer définitivement.

Telle quelle, la loi devait avoir un résultat des plus logiques : favoriser à l'excès la propension naturelle du propriétaire à reprendre les locaux dont il ne pouvait régler les loyers à son gré. Cet excès même appelait une réglementation. D'où la loi du 6 janvier 1922 qui, dans son art. 3, aggrave la condition posée à la prétention du propriétaire. Il ne suffira plus de prouver qu'il va occuper réellement son immeuble. Il devra dorénavant justifier de la nécessité où il se trouve d'agir ainsi. Le droit de reprise n'est plus mis en œuvre à sa seule fantaisie, parce que tel est son bon plaisir. Il lui faut rapporter la preuve d'un besoin absolu et réel qui l'oblige à prendre la place du locataire.

Nous avons passé rapidement la revue des dispositions législatives intervenues depuis le 9 mars 1918. Elles ne présentent plus guère, pour l'étude du droit de reprise, qu'un intérêt rétrospectif. Mesures improvisées et dispersées au hasard des lois d'attente, leur caractère est d'être essentiellement provisoire et leur intérêt va disparaître dès que le législateur, au lieu de décisions de circonstances, aura réuni

dans un texte organique et cohérent la réglementation d'ensemble des loyers. Pour bien marquer son intention d'arriver aux termes des tâtonnements inévitables en toute matière nouvelle, il n'hésitera pas à qualifier son œuvre « loi définitive ». La suite nous a appris qu'il s'agissait seulement d'une loi d'ensemble, mais qui avait le mérite essentiel de libérer la législation des loyers de l'incertitude et des contradictions. Elle préparait ainsi un terrain stable et net pour les constructions futures.

II. — LOI DU 31 MARS 1922
PORTANT FIXATION DÉFINITIVE DE LA LÉGISLATION
DES LOYERS.

Dans cette loi synthétique, comme dans les mesures fragmentaires antérieures, le droit de reprise continue à se présenter seul sous la forme d'une simple exception opposable par le propriétaire à la demande de prorogation du locataire.

Comme précédemment, les victimes de la guerre sont l'objet de mesures spéciales et favorables.

L'art. 1^{er}, par. 9 dispose qu'aucune prorogation n'est opposable par un locataire qui n'a pas été mobilisé à un propriétaire qui, l'ayant été, voudra réintégrer l'immeuble qu'il habitait avant la guerre ou dans lequel il exerçait sa profession.

De plus, l'art. 4 décide que les prorogations prévues à l'art. 56 de la loi du 9 mars 1918 cesseront d'être opposables, à partir du 31 décembre 1922, aux bailleurs mutilés ou réformés de la guerre, aux veuves de guerre, aux ascendants ayant recueilli la veuve ou les enfants de militaires ou de marins morts pour la France, aux bénéficiaires des lois des

31 mars 1919 et 24 juin 1919 (titulaires de pensions militaires ou civiles), aux sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par fait ou accident de guerre, à moins cependant que le locataire ne rentre dans une des catégories ci-dessus visées.

Jusqu'ici, rien d'original dans le nouveau texte législatif. Il ne fait que développer les principes déjà envisagés dans les dispositions antérieures.

Mais une innovation essentielle va s'ajouter aux éléments anciens et donner au droit de reprise une portée entièrement nouvelle.

Depuis la loi du 1^{er} mars 1921, le propriétaire bénéficiait d'un droit quasi absolu et sans conditions. L'occupation réclamée par lui suffisait à légitimer sa demande, à lui donner force exécutoire, sans autre justification. Le droit du propriétaire apparaissait comme l'équivalent d'un droit souverain portant en soi son fondement et ses conséquences. C'était un pas énorme vers le retour au droit normal et les restrictions du 6 janvier 1922 n'avaient qu'une portée toute temporaire.

Et voilà que par son art. 13, la nouvelle loi va complètement renverser cette situation privilégiée en créant, à titre définitif, la notion du motif légitime, sans la justification duquel le droit de reprise ne pourra plus être exercé.

La disposition qui le consacre ne présente peut-être pas toute la clarté souhaitable ; mais, à raison de son importance, le texte est à citer en entier :

« Art. 13 : Le droit à la prorogation institué par le par. 2 de l'art. 7 n'est pas opposable au propriétaire qui justifiera d'un motif légitime pour occuper par lui-même ou faire occuper par ses ascendants ou descendants ou par ceux

de son conjoint, à titre d'habitation, un local d'habitation, sauf si le locataire appartient à une des catégories suivantes : mutilés ou réformés de guerre, veuves de guerre, ascendants ayant recueilli la veuve ou les enfants des militaires ou marins morts pour la France, bénéficiaires des lois des 31 mars et 24 juin 1919, sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par fait ou accident de guerre ; chefs de famille ayant au moins trois enfants mineurs habitant avec eux ou à leur charge, ou si le locataire est âgé de 70 ans ou atteint d'une maladie ou infirmité grave dûment constatée ; si le propriétaire lui-même ou ses enfants appartiennent eux-mêmes à une de ces catégories, le droit à une prorogation ne leur est pas opposable. La disposition du 1^{er} alinéa du présent article n'est pas applicable aux propriétaires de fractions d'immeubles dont les acquisitions, autrement que par succession, n'ont pas date certaine avant le 1^{er} février 1922, ou qui, postérieurement à cette date, auront acquis un appartement provenant d'un fractionnement d'immeuble effectué antérieurement. Ce droit ne pourra être exercé qu'une seule fois au profit de chacun des bénéficiaires ci-dessus énoncés. »

Ainsi, la loi ne se contente pas d'apporter de très nombreuses exceptions au droit de reprise et d'en marchander le bénéfice aux acquéreurs de fractions d'immeubles qu'elle semble considérer comme des spéculateurs ne pouvant se réclamer des mêmes droits qu'un propriétaire normal et ancien. Elle va, en outre, exiger de ce dernier, avant toute chose, la justification d'un motif légitime qui sera la condition même de son droit. Ce n'était pas là une vaine exigence et la jurisprudence a appliqué l'art. 13 avec une rigueur restrictive qui en a singulièrement réduit l'application.

Et d'abord que faut-il entendre par motif légitime ? Le législateur s'est borné à formuler cette exigence sans la définir, laissant au magistrat le soin de trancher souverainement, ce qui veut dire arbitrairement.

Si l'on se reporte aux travaux législatifs, on est forcé de reconnaître que la discussion parlementaire, tout en faisant grand état du principe, n'en a guère éclairé la portée réelle.

A la Chambre, lors de la séance du 3 décembre 1921, M. Levasseur voulait réduire le motif légitime au seul fait que le propriétaire serait lui-même sous le coup d'un congé pour le local occupé par lui jusqu'à ce moment. M. Paul Escudier combattait l'amendement en faisant observer qu'il pouvait se présenter bien d'autres cas nécessitant la reprise, par exemple le mariage d'un descendant. Et M. Ignace, Président de la Commission de législation soutenait ce point de vue en précisant qu'il fallait laisser au juge le soin d'apprécier la légitimité du motif invoqué par le propriétaire, puisqu'il dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation. « Nous ne pouvons pas avoir, concluait-il, la prétention de régler tous les cas particuliers. »

Lorsque le projet fut discuté au Sénat, une opposition se manifesta contre la condition du motif légitime. Le nouveau texte voté le 10 mars 1922, qui formait alors l'art. 9, supprimait toute restriction au droit de reprise. La rédaction approuvée par la commission présidée par M. Morand revenait aux principes antérieurs et précisait que le droit à la prorogation ne sera pas opposable au propriétaire qui déclare par écrit ou par acte extra-judiciaire vouloir occuper par lui-même ou faire occuper par ses ascendants ou descendants ou par ceux de son conjoint, à titre d'habitation, un local d'habitation.

La Chambre reprend le projet le 25 mars. Elle rétablit

le motif légitime dans le texte qui devient l'art. 10. Sur une nouvelle intervention de M. Levasseur défendant derechef son précédent amendement, M. Guibal, rapporteur, précise ce qu'il estime les exemples les plus frappants du motif légitime. Il cite le petit retraité, ancien employé de chemins de fer, ancien sous-officier, qui, arrivé à l'âge de sa retraite, veut entrer dans la maison qu'il a achetée en vue de sa retraite, à laquelle il devait penser pour lui-même d'abord, pour ses enfants ensuite, au besoin pour les « vieux ».

Il ajoute même : « Il semble qu'un propriétaire qui ne peut invoquer d'autre motif légitime que le désir de rentrer en possession de son local et qui a en face de lui un locataire rentrant dans une de ces catégories (mutilés, réformés, veuves de guerre, etc...) pourra voir son désir légitime fléchir devant la situation de son locataire. »

Si l'on s'en tenait à ces paroles du rapporteur, le seul désir de reprendre le local serait tenu pour motif légitime, à condition de ne pas s'adresser à des locataires privilégiés. Ce n'était certainement pas le vœu du Parlement, et ces paroles sont en contradiction absolue avec le sens général de la discussion. Nous les avons rapportées pour signaler la confusion du débat et l'obscurité qui n'a cessé d'y régner quant à une définition précise et claire du motif légitime. En fait, on a entendu laisser aux tribunaux le soin d'apprécier souverainement. C'est ce qu'ils se sont efforcés de faire.

Disons que devant cette absence de précision du texte législatif, les solutions de la jurisprudence ont été, et ne pouvaient être, qu'empiriques ; et, s'agissant de questions de fait, la tâche coordinatrice de la Cour de Cassation était rendue bien difficile.

Les théoriciens se sont efforcés à des théories ingénieuses pour délimiter la « nécessité d'occuper » prévue à l'art. 3

de la loi du 6 janvier 1922, et le « motif légitime » de l'art. 13 de la loi du 31 mars 1922. Ils ont même jeté dans la discussion la « volonté de réintégrer » prévue à l'art. 1^{er} de la même loi.

La nécessité d'occuper correspondrait à un besoin impérieux et indiscutable dont la satisfaction évitera un dommage positif pour le requérant. Le motif légitime, par contre, ne serait qu'un motif suffisamment sérieux pour mériter d'être pris en considération. Selon les circonstances, le même fait pourrait donc entrer dans l'une ou l'autre des catégories.

Un point est certain : il faut, pour appuyer le motif légitime, plus que de simples raisons de convenances ou de commodité.

En fait, la jurisprudence n'a guère tenu compte de ces divergences théoriques. D'accord avec les directives de la Chancellerie, elle a peu à peu amalgamé les notions de légitimité et de nécessité en décidant tout simplement que, pour être légitime, le motif de reprise doit présenter un caractère de nécessité.

Cette tendance se fait jour dès le 20 octobre 1922 dans un jugement du Tribunal de la Seine qui précise que le motif légitime doit consister non dans la satisfaction d'un désir, mais dans une nécessité impérieuse et réelle d'occupation.

Tout se ramène donc bien à une question de fait, c'est-à-dire à une appréciation souveraine des tribunaux, et tel motif s'est trouvé diversement apprécié par des juges différents.

Mais il en est un qui a été unanimement pris en considération, celui de M. Lévasscur avait voulu faire adopter à l'exclusion de tous autres : le cas du propriétaire, locataire lui-même dans un autre immeuble et qui, sous le coup d'un

congé, sollicite la reprise d'un local ou d'un immeuble lui appartenant. Le tenace champion parlementaire des locataires a donc vu triompher sa thèse sur ce point.

Ainsi, la nouvelle loi, tout en conservant le droit de reprise, exigeait une condition formelle pour son exercice. Mais une obligation sans sanction ne saurait être efficace. Le désir d'échapper aux prix-limites pouvait encourager les fraudes, multiplier les reprises injustifiées, créer des abus dont les conséquences pouvaient être fort graves dans la lutte sourde qui opposait alors propriétaires et locataires, ceux-ci voulant se maintenir à tout prix dans les logements dont ceux-là cherchaient à retrouver un emploi plus lucratif.

Il avait déjà fallu lutter contre ces manœuvres fâcheuses que la Chancellerie avait dénoncées à plusieurs reprises et qu'une circulaire du Procureur Général près la Cour d'Appel de Paris avait signalées aux magistrats dès le mois d'octobre 1921. Cette circulaire avait été un argument décisif dans le débat parlementaire (1).

Pour assurer l'exécution sincère du droit de reprise, des sanctions étaient nécessaires contre la mauvaise foi possible. Ce fut l'objet de l'art. 14.

Le propriétaire qui, ayant excipé du droit de reprise,

(1) Déclaration de M. Barthou, garde des Sceaux : J'ai sous les yeux un rapport du Procureur Général près la Cour d'Appel de Paris, daté du mois d'octobre 1921. Ce rapport n'a, par conséquent, pas été fait pour les besoins de la cause. Que dit-il ? « Certains bailleurs ont, paraît-il, recherché des locataires de leur nom, afin de les présenter comme proches parents et obtenir l'expulsion sollicitée et une augmentation de loyer. D'autres ont fait en justice des déclarations inexactes. Le locataire expulsé n'a d'autre ressource que d'intenter une action en dommages-intérêts qui ne lui fournit pas la reprise de son logement. Il me semble qu'en l'état de la crise, le droit de reprise devrait être restreint au bailleur seul, avec sanction prévue en cas de fraude. » *J. O. Sénat*, 30 mars 1922, p. 574.

n'aura pas occupé l'immeuble dans les trois mois du départ du locataire et pendant une durée minima d'une année, devra une indemnité au locataire et cette indemnité ne pourra être inférieure à deux années du loyer précédent (1).

Reconnaissons que le législateur n'accordait pas une faveur bien extraordinaire au locataire. Le droit commun suffisait, dans les termes de l'art. 1382, pour assurer la réparation du préjudice injustement causé par l'abus. Le seul mérite de la mesure était de prendre des précautions contre l'indulgence éventuelle du magistrat, en lui fixant un minimum de dommages-intérêts au-dessous duquel il ne pourrait pas descendre.

Il ne s'agissait donc ni de délit ni de contravention. La poursuite n'appartenait qu'au locataire et se traduisait par une simple action en dommages, devant être portée devant le tribunal auquel la législation des loyers attribue compétence en raison des chiffres des loyers précédemment payés.

Le seul effet de l'art. 14 était d'assurer un minimum de dommages-intérêts au locataire injustement évincé, tout en lui permettant de réclamer et d'obtenir davantage que la valeur de deux années de loyer, si les circonstances s'y prêtaient. C'était déjà beaucoup, puisque, pour la première fois, le législateur manifestait sa ferme intention de prendre

(1) Rapport de M. Morand, p. 40 : Le fait par le propriétaire de ne pas occuper son immeuble dans les conditions de l'article précédent constitue un abus de droit qui doit entraîner une réparation au profit du locataire. Bien qu'en principe, cette réparation doive être adéquate au préjudice causé, un minimum a été fixé de façon à ce que le propriétaire sache bien que son acte ne demeure pas sans sanction. Ce minimum a été fixé à deux années, c'est-à-dire presque au total des loyers qui auraient été payés pour une prorogation maxima. Il faut que le propriétaire ne soit pas tenté par la perspective d'un avantage pécuniaire : c'est là le motif qui a déterminé la Commission. Si cette évaluation constituait une réparation insuffisante du préjudice causé, il appartiendra à la juridiction saisie de la porter à un chiffre supérieur, surtout si des manœuvres ou une mauvaise foi certaine sont établies. *J. O. Documents, Sénat 1922, N° 43.*

des mesures spéciales contre les propriétaires qui abuseraient des droits à eux reconnus.

Ayant ainsi rapidement examiné les caractéristiques générales du droit de reprise dans la loi du 31 mars 1922, nous les résumerons en rappelant qu'à côté du droit spécial réservé par les art. 1^{er} et 4 à certaines catégories de bénéficiaires favorisés, la loi reconnaissait à titre définitif — alors que les textes antérieurs n'avaient qu'une portée temporaire — le droit de reprise le plus général à tous les propriétaires, sous seule réserve de justifier d'un motif légitime.

Mais dans la matière de loyers, il est bien présomptueux de viser au définitif. A peine deux ans auront-ils passé, que le Parlement va porter une première atteinte aux principes si solennellement consacrés en 1922. Une première brèche va s'ouvrir dans le bastion du motif légitime. Elle procède d'une intention excellente, puisque, selon une tradition déjà consacrée, elle vise à favoriser les propriétaires victimes de la guerre.

La loi du 2 août 1924 instituait une nouvelle prorogation de jouissance, mais stipulait dans son art. 1^{er}, par. 6 que cette prorogation ne pourrait être opposée au propriétaire lorsque, victime de la guerre, il appartenait à l'une des catégories définies par l'art. 13 de la loi de 1922 (1). Non seulement ce nouveau texte dispense son bénéficiaire de la justification d'un motif légitime ; il va plus loin et supprime à son profit l'obligation d'occuper personnellement exigée par l'art. 14.

Il faut noter en outre qu'alors que la loi de 1922 s'appliquait strictement aux seuls locaux d'habitation, le texte de

(1) Ce texte correspond à un amendement présenté par MM. Gallet et Goy au Sénat, au cours de la séance du 12 juillet 1924. Il fut accepté immédiatement par M. Morand, rapporteur, et adopté sur le champ sans autre discussion. *J. O.* 12 juillet 1924, p. 1077.

1924 englobe tous les locaux sans exception, y compris ceux à usage commercial, industriel ou professionnel.

Le droit de reprise ainsi concédé aux victimes de la guerre était des plus larges puisque, dans son esprit, il leur permettrait de reprendre non seulement un appartement, mais l'immeuble entier si tel était leur désir. Il créait une sorte de catégorie privilégiée de propriétaires auxquels les prorogations n'étaient plus opposables pour aucun de leurs immeubles. La chambre prit alarme de cette situation par trop exceptionnelle (1). Il ne semble pas cependant qu'elle ait donné lieu à des abus bien fréquents, car le nombre des expulsions fut des plus limitées eu égard à la grande masse des victimes de la guerre (2). Toutefois, le Parlement préféra revenir au texte de 1922, en rétablissant l'obligation du motif légitime. Ce fut l'objet de l'art. 3 de la loi du 24 avril 1925 (3).

(1) M. Arthur Levasseur, rapporteur : « Le Sénat avait indiqué (par la loi du 2 août 1924) que le droit de reprise des locataires pourrait s'appliquer à des immeubles entiers, c'est-à-dire qu'il ne le limitait pas seulement au besoin de se loger, mais qu'il comprenait tous les logements contenus dans un ou plusieurs immeubles. Nous avons pensé que malgré tout l'intérêt que nous portons aux victimes de la guerre, quand il s'agit pour elles, comme pour les autres citoyens, de se loger, il faut leur donner le droit d'obtenir un appartement pour se loger, mais non pas un droit de reprise sur un immeuble pour leur permettre de se livrer à la spéculation, ce qui, à l'heure présente, serait extrêmement grave ». *J. O.*, Chambre, 10 avril 1925, p. 2.175.

(2) Rapport de M. Morand : « Bien qu'on puisse remarquer que l'exercice de ce droit n'a certes pas été exagéré, puisque depuis le 2 août 1924, ce droit de reprise n'a donné lieu qu'à 17 expulsions dans tout le département de la Seine, votre Commission a cependant estimé que le paragraphe 6 résultant d'un amendement déposé en séance et accepté par le Gouvernement, peut être modifié en soumettant le droit de reprise des propriétaires, victimes de la guerre, à l'obligation d'occuper personnelle, telle que celle-ci est définie par l'art. 13 de la loi du 31 mars 1922. Ainsi, il ne serait plus possible à un propriétaire d'exciper de sa seule qualité de victime de la guerre pour pouvoir reprendre la disposition de tout ou partie de son immeuble. » *J. O.*, Sénat, 6 avril 1925, p. 690.

(3) M. Morand, rapporteur : « Cette inopposabilité de la prorogation aux propriétaires victimes de la guerre, fondée dans son principe, a malheureusement donné lieu à un genre de spéculation qui nous a été signalé par la Chancellerie : des propriétaires, non victimes de la guerre, ont cédé leurs

III. — GENÈSE DE LA LOI DU 1^{er} AVRIL 1926.

Depuis celle du 9 mars 1918, les différentes lois sur les loyers avaient eu d'abord pour objet principal, après la période exceptionnelle de la guerre, de préparer peu à peu le retour à la liberté des conventions, telle qu'elle existait avant 1914. Les mesures extraordinaires, suite normale des moratoires et des bouleversements économiques, ne devaient avoir qu'un temps. Les nécessités avaient imposé des restrictions au droit de propriété. Mais le retour aux conditions normales avait toujours été envisagé par le législateur comme le but qu'il fallait atteindre dès que les circonstances le permettraient.

Pour enrayer la hausse des loyers et pallier la crise des logements, la loi du 31 mars 1922 avait maintenu des mesures restrictives, mais en limitant leur application au 1^{er} janvier 1925. Les parlementaires estimaient que l'équilibre parfait des conditions économiques ne pouvait manquer d'être rétabli à cette date grâce à la sagesse des mesures prises par eux.

On se rendit compte rapidement qu'il fallait en rabattre. L'âge d'or n'avait pas encore paru. La législation exceptionnelle ne pouvait disparaître sous peine de provoquer les plus graves conflits sociaux. La loi du 29 décembre 1923

immeubles à des propriétaires victimes de la guerre qui ont alors opposé aux locataires l'al. 6 de l'art. 1^{er} de la loi de 1924 pour refuser la prorogation sans être eux-mêmes tenus à reprendre l'immeuble. Il y avait, de ce fait, une situation que nous n'avions pas voulue, car lorsque, en séance, cet amendement avait été proposé, nous avons compris qu'il n'était que la réédition de l'art. 43 de la loi du 31 mars 1922, lequel accorde en effet le droit de reprise au propriétaire, mais à la condition que celui-ci veuille habiter lui-même son immeuble ou y loger ses ascendants, ses descendants, ou ceux de son conjoint.» *J. O.*, Sénat, 9 avril 1925, p. 782.

recula le retour à la normale et reporta au 1^{er} janvier 1926 la limite d'application du régime restrictif.

Puis, les temps meilleurs se faisant toujours attendre, il fallut à nouveau hypothéquer l'avenir. De cette nécessité de prudence naquit la loi du 1^{er} avril 1926, réglant, à partir du 1^{er} avril 1926, les rapports des bailleurs et des locaux d'habitation. Ces nouvelles dispositions étaient limitées à une période de cinq années, jusqu'au 1^{er} avril 1931. Mais la loi devait être profondément modifiée dans la suite par les lois des 21 juillet 1927 et 29 juin 1929 ; cette dernière notamment en étendait l'application jusqu'au 1^{er} juillet 1939. Qu'arrivera-t-il à ce moment ? Nul n'est prophète. La crise douloureuse qui secoue actuellement le monde entier devrait avoir pris fin pour que le retour à la liberté complète puisse être envisagé. C'est le vœu unanime. Ce n'est pas une certitude.

Le projet fut déposé le 9 juillet 1925 par M. Steeg, alors ministre de la Justice, sous le titre de « Projet de loi ayant pour objet de régler à partir du 1^{er} janvier 1926 les rapports des bailleurs et locataires des locaux d'habitation ». D'après M. Félix Gouin, rapporteur de la commission de législation de la Chambre, c'était le vingt-quatrième texte proposé au Parlement dans la succession des lois sur les loyers (1). Le rapporteur devant le Sénat, M. Morand, ne lui assignait que le vingt-troisième rang (2). Mais il est à croire qu'il est bien difficile de se reconnaître dans cette débauche législative, même pour les initiés, puisque le ministre de la Justice estimait, quant à lui, qu'il ne s'agissait que de la vingt-deuxième loi.

L'étude critique des travaux parlementaires présente ici

(1) Débats Parlement, Chambre, 15 janvier 1926, p. 49.

(2) Sénat Documents 1926, n° 133.

le plus grand intérêt. On aperçoit très distinctement le nouveau courant, la tendance très nette du législateur à réagir contre les atteintes qui n'avaient cessé d'être portées, depuis la guerre, au droit de propriété. Bien que notre étude soit limitée au droit de reprise, les considérations en quelque sorte éthiques qui se dégagent du débat s'appliquent à l'ensemble de la loi et aux principes mis en cause au cours de son élaboration.

Dans son projet, le Gouvernement ne voyait qu'une loi de circonstance, une de plus, imposée par l'échéance imminente du 1^{er} janvier 1926. Il n'était pas dans ses intentions de bouleverser le système provisoire, mais facile, maintenu depuis huit ans. Pour sa quiétude politique, il n'envisageait nullement un retour aux principes généraux du Code Civil dont il devait attendre un mécontentement que les règles du jeu démocratique lui commandaient d'éviter à tout prix. Au nom de la paix publique, il se refusait donc formellement à renverser les positions tenues jusqu'à là (1).

Tout autre était l'état d'esprit des parlementaires. Après avoir accepté d'enthousiasme les moratoires successifs, les restrictions renouvelées du droit de propriété, ils se prenaient à s'inquiéter du résultat déjà acquis et de ses lointaines conséquences. Ruraux ou citadins, sous la diversité des étiquettes politiques, ils restaient fortement attachés à la défense du droit de propriété, gardant la tradition de la Déclaration des Droits. Or, la propriété, pur principe so-

(1) Exposé des motifs : « Nul ne songe sérieusement, en effet, à laisser à partir de cette date (1^{er} janvier 1926) le droit commun basé sur la liberté des conventions, reprendre son empire dans les rapports entre bailleurs et locataires de locaux d'habitation. L'heure n'est évidemment pas venue de cette liberté ; chacun s'en rend compte et personne ne conteste le droit du législateur d'intervenir une fois de plus dans l'intérêt supérieur de la paix publique ». *Chambre Documents* 1925, n° 1.900.

cial, doit demeurer hors d'atteinte sous peine de perdre toute valeur politique. Toute atteinte légale qui la frappe, même sur un point limité, porte en soi le germe destructeur du tout. La plus minime fissure risque de laisser fuir toute sa substance conventionnelle.

Ces inquiétudes s'étaient déjà fait jour lors de la discussion de la loi du 30 décembre 1925 qui prorogeait jusqu'au 1^{er} avril 1926 les effets de la législation sur les loyers. A la tribune du Sénat, M. Vallier n'avait pas hésité à déclarer que « ces lois sur les loyers, après avoir été indispensables au début, ensuite simplement utiles, commencent aujourd'hui à devenir vraiment nuisibles et à semer autour d'elles des germes de fermentation redoutables ». Et il demandait au Parlement de faire un effort pour rentrer dans la légalité du droit commun. Le Président de la Commission de législation civile, M. Poulle, lui faisait écho en reconnaissant que toutes ces lois qui devaient être le remède à un mal, l'avaient peut-être parfois aggravé et, qu'en conséquence, la Commission était acquise à cette idée qu'il était nécessaire de rentrer le plus rapidement possible dans le droit commun (1).

C'est dire que les directives du Gouvernement ne correspondaient nullement aux préoccupations de la majorité du Parlement. Le choc était inévitable entre les deux tendances, si complètement différentes.

L'élaboration de la loi mit en pleine lumière les divergences qui séparaient les Assemblées et le Gouvernement : celui-ci voulant persévérer dans le provisoire et l'exception, celles-là s'efforçant de revenir au droit commun, c'est-à-dire au Code Civil.

(1) Sénat, Débats *J. O.* 1929, décembre 1925, p. 1.829 et 1.830.

Ce fait nouveau et essentiel qui marque un véritable tournant dans la législation des loyers mérite, en conséquence, d'être mis au premier rang d'une étude critique, car il explique pleinement la portée accrue donnée au droit de reprise.

Dès la discussion à la Chambre, la nouvelle tendance s'affirme à l'occasion d'un amendement de MM. Chevrier et Cautru, ayant pour objet de limiter le champ d'application de la loi. (1). Peut-être n'est-il pas indifférent de souligner que le premier de ses auteurs appartient au groupe radical-socialiste. Il résume parfaitement l'opinion générale. « Je me suis placé, pour rédiger mon amendement, dans l'état d'esprit qui anime certainement la Chambre. J'ai cherché à préparer le retour au droit commun ». Et M. Cautru précise : « Il s'agit de savoir ce que nous voulons faire. Voulons-nous instituer définitivement dans ce pays un nouveau droit commun entre propriétaires et locataires en abandonnant toute idée de retour au Code Civil ? S'il en est ainsi, il faut le dire. Le rejet de l'amendement Chevrier aurait cette signification ».

Malgré l'opposition très vive du Garde des Sceaux (il avait changé depuis le dépôt de la loi et M. René Renoult avait remplacé M. Steeg) l'amendement, après avoir été accepté par la commission, était adopté par la Chambre par quatre cent trois voix contre cinquante-quatre. Cette manifestation significative marque l'intention très nette du retour au droit commun et l'esprit qui va animer la loi nouvelle.

Même réaction devant le Sénat. Le rapporteur, M. Morand, marquait son désappointement en constatant que les

(1) Séance du 24 février 1926, Débats Chambre p. 947 et suiv.

mesures exceptionnelles édictées depuis 1918 n'avaient nullement amené le retour à l'état normal, contrairement à toutes les prévisions. Il reconnaissait, au contraire, que les directives adoptées dans la loi du 31 mars 1922, loin de favoriser cette évolution nécessaire, avait, au contraire, stabilisé la situation, tout « en présentant le double inconvénient de porter atteinte aux principes du droit de propriété et de la liberté des contrats ». Le résultat pratique était la fâcheuse crise des logements, les locataires conservant sans nécessité des logements disproportionnés à leurs besoins et les propriétaires se refusant à construire de nouveaux immeubles dont ils ne seraient pas les maîtres. Il concluait à la nécessité de rompre avec les errements suivis depuis huit ans. (1).

En raison de ces dispositions du Parlement, le projet du Gouvernement devait subir des remaniements fondamen-

(1) Rapport de M. Morand du 18 mars 1926 : « En 1922, on avait pu croire, et votre rapporteur l'avait affirmé de bonne foi du haut de la tribune, que les mesures exceptionnelles édictées en 1918 suffisaient si elles étaient prorogées pendant trois ou quatre ans pour conduire au rétablissement d'un état de choses normal en matière d'habitation. Il faut reconnaître que ces prévisions ne se sont pas réalisées et que les progrès n'ont pas été aussi rapides qu'on eût été en droit de l'espérer. N'est-on pas dès lors, en abordant l'étude d'un nouveau projet, autorisé à penser que les directives adoptées dans la loi du 31 mars 1922 n'étaient pas de nature à favoriser ce retour à la normale ? L'expérience ne démontre-t-elle pas, au contraire, que le régime exceptionnel institué par la législation précédente tendrait à stabiliser la situation, puisque les modifications attendues ne se sont pas produites ? Ce système, le Sénat ne l'ignore pas, a consisté à accorder au locataire un double droit ; droit de prorogation d'une part quant à la jouissance de l'immeuble occupé par lui, et d'autre part, droit de ne payer qu'un loyer majoré de 75 0/0 par rapport aux prix de location de 1914. C'étaient là des avantages dont la réalité et l'importance pour les locataires ne sont pas discutables, mais qui présentaient le double inconvénient de porter atteinte aux principes du droit de propriété et de la liberté des contrats. Qu'en est-il résulté ? D'une part, que les locataires à très peu d'exceptions près, sont demeurés dans les mêmes logements, alors même que ces logements ne correspondaient plus aux besoins qui les leur avaient fait choisir ; d'autre part, les propriétaires sont également demeurés inactifs et peu soucieux d'investir de nouveaux capitaux dans des constructions qu'ils peuvent craindre de voir un jour soumises à une législation analogue à celle qui les régit aujourd'hui ». Sénat, Documents 1926, n° 133.

taux ; nous bornerons notre étude à celles qui visent le droit de reprise.

L'art. 5 du projet exigeait du propriétaire, comme précédemment, la justification d'un motif légitime ; et si son acquisition n'avait pas date certaine avant le 1^{er} février 1922 (1) il était obligé, malgré la justification administrée, de mettre un local équivalent à la disposition du locataire évincé. En cas de non occupation du local repris dans un délai de deux ans, il encourrait une indemnité équivalente à cinq années de loyer au moins.

A la séance du 21 janvier 1926, la commission de législation civile présente un nouveau projet modifiant celui du Gouvernement. Elle supprime les mots « motif légitime ». Le propriétaire devra justifier n'avoir la disposition d'aucun local à usage d'habitation. Cependant, s'il a fait construire ou acheté l'immeuble antérieurement au 9 juillet 1925 (date du dépôt de la loi), en justifiant seulement de la nécessité où il se trouve d'en reprendre la libre disposition, il pourra s'opposer à la prorogation.

Un amendement est déposé par M. Cautru : le droit à la prorogation ne sera pas opposable au propriétaire qui signifiera par écrit au locataire, en même temps que le congé, sa volonté d'habiter personnellement et effectivement l'immeuble lui appartenant. C'était la suppression du motif légitime ou de la justification de la nécessité de reprendre : en bref, le retour au droit commun (2).

(1) « Pour parer toutefois à un abus maintes fois signalé, il y a lieu d'exclure du bénéfice du droit de reprise le propriétaire dont l'acquisition, autrement que par succession, n'a pas date certaine au 1^{er} février 1922. Ce n'est que la généralisation d'une disposition qui se trouve déjà, mais avec une portée restreinte, dans la loi du 31 mars 1922 où elle ne vise que les acquéreurs de fractions d'immeubles ». Exposé des motifs. Documents Chambre 1925, n° 1.900.

(2) « Dans les lois antérieures, l'exercice du droit de reprise était conditionné par la preuve à faire par le propriétaire qu'il avait des motifs légitimes

La commission s'opposa énergiquement à cet amendement qui fut repoussé par quatre cent dix-huit voix contre cent vingt-cinq. C'est cependant cette formule libérale qui devait finir par s'imposer dans la suite des débats.

A la séance suivante, la tentative infructueuse de M. Cau-tru est reprise sous une forme nouvelle par M. Coucoureux. Il reprend le projet de loi initial et son exigence d'un motif légitime. Mais, propose-t-il, le motif légitime résultera notamment de la notification par le propriétaire de la volonté d'habiter personnellement et effectivement (1). C'était habile, mais prématuré. Sur la demande du Gouvernement et de la Commission, le rejet fut ordonné, mais seulement par deux cent quatre-vingt quatorze voix contre deux cent trente-sept (2). L'idée faisait son chemin.

Les vicissitudes du jeu parlementaire obligent la Commission à présenter à la séance du 4 février une nouvelle rédaction qui devient l'art. 5 : le propriétaire devra justifier de la nécessité où il se trouve d'user du local et aussi d'un titre antérieur au 1^{er} janvier 1926 ; si son titre est

pour reprendre son local. Dans la pratique, la condition des motifs légitimes avait soulevé les plus graves difficultés d'interprétation. Messieurs, je vous ai entendu dire bien des fois : ne laissons pas au juge le soin d'apprécier ce que nous pouvons régler nous-mêmes. J'y ai souscrit moi aussi toutes les fois que c'était possible. A la commission, nous avons voulu écarter toutes ces erreurs d'interprétation que nous constatons dans la jurisprudence à l'occasion des mots « motifs légitimes ». Mais, si nous avons voulu cela, ce n'est pas pour accepter les textes qui nous ont été rapportés et qui contiennent les lacunes que je viens de signaler. Combien de procès vont naître à leur occasion. Comment pourra-t-on exercer le droit de reprise dans les conditions étroites où vous l'avez prévu.... Je crois raisonnable que le propriétaire d'un immeuble qui, pour une raison quelconque dont il est en somme le seul juge — raison de convenance, raison d'intérêt — affirme sa volonté d'habiter personnellement et effectivement le local qui lui appartient, soit cru jusqu'à ce qu'il ait manqué à ses engagements. S'il a manqué à ses engagements, faites jouer l'art. 8 (sanctions), nous ne nous y opposerons pas. Renforcez même ses dispositions si vous le désirez. » Débats Chambre, 21 janvier 1926, p. 156.

(1) Débats Chambre, 1^{er} février 1926, p. 385.

(2) Débats Chambre, id., p. 390.

postérieur, il ne pourra reprendre qu'à la condition de mettre préalablement à la disposition du locataire un local répondant aux mêmes besoins que celui dont il veut reprendre l'usage. Ce texte fut adopté par la Chambre sans difficulté.

Mais le Sénat était bien décidé à ne pas la suivre.

M. Morand, rapporteur, se refusait formellement à accepter ses restrictions. Il déclarait naturel et logique que le propriétaire d'un immeuble eût le droit de l'habiter, ce droit constituant l'exercice le plus élémentaire et le moins contestable du droit de propriété. Aussi, ne pouvait-il admettre les conditions trop rigoureuses posées par la Chambre (1).

Dans son rapport, un argument devait frapper particulièrement le Sénat : le projet de loi accordait au locataire la prorogation de plein droit. Il paraissait inadmissible que, pour l'obtenir, le locataire ne fut soumis à aucune condition, aucune formalité et que, pour l'exercice de son droit de reprise, le propriétaire ait des justifications à fournir. Et le rapporteur de bien préciser que si la commission avait admis la prorogation de plein droit au profit du locataire, c'était sous la réserve formelle que le propriétaire put parallèlement exercer son droit de reprise de plein droit, en démontrant par la prise de possession effective l'absence de toute intention spéculative. Au surplus, la justification de la nécessité d'occuper serait une source intarissable de dif-

(1) « Ces conditions, si elles étaient maintenues, auraient pour résultat certain et immédiat de créer des conflits sans nombre, car chaque fois qu'un propriétaire voudrait exercer son droit de reprise, le locataire ne manquerait pas de soutenir, soit qu'il n'y a pas de nécessité, soit que le local à lui offert ne répond pas à ses besoins et, durant tout le procès, le locataire se maintiendrait en possession des locaux loués, de telle sorte que le propriétaire ne pourrait presque jamais exercer son droit ». Rapport Morand, Sénat, Documents, n° 133, p. 174.

ficultés et de procès, ainsi que l'équivalence du local offert.

Après une discussion au cours de laquelle divers orateurs exprimèrent que la question des loyers mettait en jeu autre chose que les intérêts des locataires et des propriétaires et qu'il fallait éviter une sorte de véritable droit réel au profit de l'occupant, véritable démembrement de la propriété (1), le texte de la commission fut voté.

Au retour du projet, la commission de la Chambre ne se tint pas pour battue. Elle céda sur la justification de la nécessité d'occuper, mais lui substitua l'obligation du motif légitime, revenant ainsi au texte du Gouvernement.

C'est alors que MM. Cautru et Pernot, renouvelant les termes de l'amendement qui avait été repoussé le 21 janvier, reprirent le texte du Sénat. La Commission s'y opposait ; son rapporteur fit valoir que le motif légitime constituait une transaction entre la nécessité d'occuper déjà votée par la Chambre, mesure peut-être trop sévère, et le système du Sénat, d'une liberté trop absolue. Mais, M. Levasseur, au nom du Gouvernement, accepta l'amendement Cautru et demanda qu'il fût voté, faute de quoi le Sénat refuserait d'accepter la prorogation de plein droit en faveur des locataires. Le droit de reprise sans condition préalable fut alors adopté par trois cent trois voix contre cent dix-neuf (2).

Ainsi, le droit de reprise devient absolu et l'exercice n'en est plus subordonné à la justification d'aucun motif légitime, contrairement à l'art. 13 de la loi du 31 mars 1922. De plus, sous le régime antérieur, l'exercice de la faculté réservée au propriétaire ne constituait qu'une simple ex-

(1) M. Lémery, Sénat, Débats 1926, p. 406.

(2) Chambre, Débats, 29 mars 1926, p. 1.594.

ception, un droit de s'opposer à la prorogation réclamée et qui devait être invoqué dans les vingt jours de la demande de prorogation, à peine de forclusion ; tandis que le droit conféré par la nouvelle loi est une action principale et directe en vertu de laquelle, en pleine période de prorogation, le propriétaire peut donner congé et reprendre le local au moment qui lui conviendra. D'ailleurs, comme contre-partie de ce droit élargi, des sanctions plus sévères sont instituées à l'encontre du propriétaire de mauvaise foi qui, outre l'indemnité pouvant aller jusqu'à cinq années de loyer, se verra frappé d'une amende civile de 500 à 5.000 frs. et sera déchu de l'exercice de son droit pour l'avenir.

Mais alors que le droit de reprise pour habiter, à travers les avatars législatifs, n'est, à tout prendre, qu'une notion déjà ancienne et connue, il n'en va pas de même pour la partie de la loi de 1926 comprise sous l'art. 21 qui, véritable innovation, pose le principe du droit de reprise pour reconstruire.

Due à l'initiative de M. Albert Serol, cette manifestation originale se différencie totalement du droit de reprise pour habiter, tant par son mobile que par ses conditions d'exercice. A l'inverse de son prédécesseur établi dans l'intérêt particulier du propriétaire et de sa famille, le droit de reprise pour reconstruire s'inspire avant tout de l'intérêt collectif. Il correspond à la politique générale de l'habitation. Il importait de stimuler par tous les moyens la construction que la guerre avait presque totalement arrêtée. C'était là une des causes, peut-être la plus importante, de la crise des logements qui s'aggravait d'année en année depuis la fin des hostilités. En même temps, on voulait favoriser la disparition des taudis, des immeubles insalubres, en accor-

dant toutes facilités aux propriétaires pour les démolir et les remplacer par des constructions neuves et saines.

Alors qu'en 1913, 2.413 immeubles avaient été construits à Paris, on n'en avait compté que 611 en 1919. Dans les années précédant la guerre l'accroissement annuel du nombre des logements était en moyenne de 9.000 ; il était tombé à 1.060 en 1918. On peut donc dire que la construction était presque totalement paralysée, tandis que la population de la Seine n'avait cessé d'augmenter dans des proportions très considérables et que nombre de logements avaient, par contre, disparu pour faire place à des établissements publics ou commerciaux. Les banques et cinémas gagnaient sans cesse sur les appartements.

Il fallait réagir sans tarder contre ce grave danger social et encourager les propriétaires de taudis disposés à les jeter bas pour les reconstruire dans de meilleures conditions d'hygiène, ainsi que ceux qui, possédant un bel emplacement à bâtir sur lequel n'était édifiée qu'une mince bâtisse, voudraient lui substituer un grand immeuble (1).

L'intérêt de l'art. 21 était trop évident pour autoriser de longues discussions. La chambre l'adopta d'emblée, le 24 février 1926, en fixant l'indemnité préalable au profit du locataire au montant de quatre années de loyer ; le Sénat la ramena à six mois de loyer. La commission de la Chambre proposa alors, à titre transactionnel, une indemnité d'un an, acceptée ensuite par le Sénat (2).

Autant le législateur a entouré de multiples restrictions et exceptions le droit de reprise pour habiter, autant il a voulu systématiquement écarter toute entrave pour favo-

(1) Rapport Gouin, 2 décembre 1925. Chambre, Documents, p. 251.

(2) Débats parlementaires 1926. Chambre, p. 933 et 1.004. Sénat, p. 508 et 548.

riser la reconstruction. Pas de motif légitime : le motif de reconstruction est péremptoire, ne souffre aucune discussion ; il suffit que le congé précise que la reprise a lieu en vue de démolir et reconstruire. Pas d'exception en raison de la qualité de l'occupant, même victime de la guerre. Pas de différence entre les locaux d'habitation ou professionnels. Pas de date d'acquisition pouvant restreindre l'exercice du droit. La liberté de reprise est complètement rendue au propriétaire, sous la seule condition d'un préavis de six mois, d'une indemnité préalable et du commencement des travaux dans les six mois. Aucune des conditions n'est applicable aux immeubles menaçant ruine. Si l'immeuble est insalubre, la seule condition exigée est le préavis de six mois.

La loi du 1^{er} avril 1926 ne devait pas subsister longtemps sans modification. De nombreuses protestations s'élevaient à la suite du vote de l'art. 5. Le Gouvernement lui-même n'avait pas hésité à prendre parti contre ce texte. Dès le 18 novembre 1926, en réponse à une question de M. Garchery, le Garde des Sceaux (M. Barthou) déclarait qu'après avoir très impartialement étudié la question, non seulement sur l'art. 5, mais sur beaucoup d'autres dispositions de la loi, il était nécessaire et urgent de procéder à une révision. Encouragée par cette critique venue de haut, la masse des locataires se refusait à subir le droit de reprise pur et simple des propriétaires. Pour lui donner satisfaction, le Parlement reprit son travail de Pénélope.

Peut-on cependant parler d'abus ? Dans la France entière, aux mois de janvier et février 1927, il n'y avait eu que 187 reprises pour habiter et on ne comptait pas 291 dossiers d'expulsions en instance (1). La commission de législation

(1) Rapport Gouin. Chambre, Documents, p. 927, n° 4.244, p. 445.

de la Chambre n'en réclama pas moins le rétablissement du motif légitime. Son rapporteur, M. Gouin, s'élevait contre la liberté absolue et illimitée qu'il qualifiait de régime de la licence et du bon plaisir, qui n'avait même pas pu éviter la multiplicité des procès, principal argument qu'on avait fait valoir, puisque du fait du nouvel art. 5, il y avait environ mille litiges jugés ou à juger, sans compter ceux encore à naître qui devaient être innombrables si la Chambre maintenait le texte en vigueur. Et il concluait au retour pur et simple à l'art. 13 de la loi du 31 mars 1922 (1).

Contre toute attente, la Chambre n'accepta pas cette abrogation totale de l'art. 5. M. Gouin préféra démissionner. La commission présenta alors un nouveau texte, le 1^{er} juillet 1927 : le motif légitime n'était plus exigé qu'au cas de reprise par les ascendants, les descendants ou le conjoint, mais la liberté antérieure était conservée au propriétaire agissant pour son propre compte, sauf la possibilité pour le locataire d'établir que la demande est abusive ou vexatoire et à condition que l'acquisition fut antérieure au 1^{er} mars 1926, sinon le propriétaire devrait mettre à la disposition du locataire un local répondant aux mêmes besoins que celui dont il veut reprendre l'usage (2).

La Commission précisait qu'elle avait cherché une for-

(1) Chambre, Débats, 21 juin 1927, p. 1.976.

(2) Rapport Paul Morel : « Nous avons donc maintenu (en faveur du propriétaire) les dispositions de la loi du 1^{er} avril 1926. Soucieux cependant d'éviter des abus, nous avons donné au locataire, mis en présence d'un propriétaire qui détourne de leur destination véritable les dispositions légales, cherche malicieusement à lui nuire, ou s'efforce d'éluder les prescriptions relatives à la détermination des taux des loyers, le moyen de se défendre, c'est-à-dire d'empêcher pratiquement l'exercice du droit de reprise. Nous avons permis en pareil cas de faire décider par le juge, s'il apportait la preuve qui est à sa charge, que le propriétaire ne pourra pas reprendre les locaux ». *J. O.*, 2 juillet 1927, p. 2.202.

mule transactionnelle. Elle s'efforçait, tout en ne plaçant pas le propriétaire dans la position juridique défavorable du demandeur en exception, d'empêcher certains abus tout en punissant plus sévèrement ceux qui pourraient se produire.

Cette formule nouvelle fut acceptée malgré les amendements de MM. Garchery, Tasso et Lefas qui voulaient le retour au motif légitime, même pour le propriétaire désirant occuper par lui-même.

Devant le Sénat, M. Morand fit observer que si la pratique avait révélé certains abus de propriétaires invoquant le droit de reprise bien plus pour faire pièce aux locataires que par besoin de trouver eux-mêmes un logement, des locataires, par contre, se maintenaient abusivement dans les lieux loués, alors qu'ils avaient un logement personnel qu'ils auraient pu occuper. Il demanda cependant le vote du texte de la Chambre sans modification (1). Ce qui fut adopté par le Sénat, sans grande discussion, le 13 juillet 1927.

Ainsi le motif légitime reprenait place dans l'art. 5. De plus, les sanctions de l'art. 7, en cas d'abus, étaient notablement renforcées. L'action publique, remplaçant l'action civile, pourrait être intentée par le Ministère Public, étant bien spécifié qu'il s'agissait d'un véritable délit exigeant la preuve de l'intention frauduleuse et non pas d'un simple délit contraventionnel où la seule matérialité des faits entraîne la condamnation.

Une dernière modification de la loi de 1926 devait intervenir en 1929. L'art. 5 n'accordait en effet le droit de reprise sans conditions qu'aux propriétaires ayant acquis

(1) Sénat, Documents, 1927, n° 443, p. 673.

l'immeuble avant le 1^{er} mars 1926. Or, ceux qui avaient acquis depuis cette date savaient bien qu'ils ne pourraient disposer de leur immeuble pour leur usage personnel pendant la durée d'application de la loi. Mais celle-ci, prévoyant le retour au droit commun par l'expiration des prorogations s'échelonnant du 1^{er} juillet 1929 au 1^{er} avril 1930, ils avaient la légitime certitude de pouvoir reprendre l'immeuble le 1^{er} avril 1930 au plus tard. Bien que la loi de 1929 accordât de nouvelles prorogations, il était donc équitable de reconnaître à ces propriétaires le droit de reprise aux dates prévues pour le retour au droit commun, sinon, ils se trouvaient rétroactivement privés, par les dispositions nouvelles, du droit que la loi de 1926 leur avait formellement réservé.

La loi du 29 juin 1929 a donc conservé la division des propriétaires en catégories différentes. Ceux qui ont acquis avant le 1^{er} mars 1926 n'ont pas à fournir un logement similaire. Ceux qui acquerront après le 1^{er} juin 1929 devront le fournir certainement. Enfin, pour ceux qui ont acquis entre le 1^{er} mars 1926 et le 1^{er} juin 1929, une distinction s'impose, selon que la reprise a lieu ou non à une époque où, d'après la loi du 1^{er} avril 1926, le locataire n'aurait plus eu le droit à la prorogation et serait rentré dans le droit commun. Selon le cas, un logement similaire devra ou non être préalablement fourni.

Cette mesure de transition résulte d'un amendement présenté à la commission de législation de la Chambre par M. Deligne et accepté sans difficulté par le Garde des Sceaux. Le texte prévoyait que, pour en bénéficier, l'acquisition devrait avoir eu lieu entre le 1^{er} mars 1926 et le 1^{er} janvier 1929. Au cours des débats, M. Lefas proposa, par analogie avec la loi de 1926 qui avait fixé la limite

au mois précédant son application, que la date extrême fut repoussée au 1^{er} mars 1929, proposition adoptée d'accord avec le rapporteur et le Garde des Sceaux. Reprenant le même principe, la commission du Sénat reporta la date au 1^{er} juin 1929. Il n'y eut pas d'autre modification aux paragraphes 4 et 6 annexés à l'art. 5 et votés par la Chambre et le Sénat tels qu'ils avaient été élaborés à l'origine.

Avec cette dernière loi se ferme le cycle de la législation sur les loyers. Peut-on dire qu'il est achevé ?

A l'époque où nous écrivons, la crise mondiale, avec son cortège de restrictions et de misères, a renversé le sens de la crise des loyers. Le législateur avait mis tous ses espoirs dans le temps qui devait ramener l'équilibre par un accroissement de l'offre sur la demande, grâce à une accélération de la construction. Les événements ont dépassé son attente, mais non par les voies qu'il envisageait. Car l'infortune générale a fait plus et plus rapidement pour le retour aux conditions normales que ne l'aurait pu la continuation d'une prospérité multipliant les moyens de logement. Grande leçon de modestie qui montre la relativité des efforts humains comparés à la pression irrésistible des phénomènes économiques.

Aujourd'hui, par un retour inattendu, c'est la propriété immobilière qui se trouve menacée par la crise des logements. Accroissement de l'offre sur la demande : vacances, baisse des loyers. Il est à penser que les abus spéculatifs ne sont plus à craindre. Le droit de reprise s'exercera de plus en plus rarement et correspondra, à coup sûr, à une nécessité impérieuse.

Mais si la crise s'aggravait, si le chômage augmentait encore le nombre de ses victimes, peut-être verrait-on renaître, sous une forme nouvelle, des mesures analogues

aux moratoires de 1914. Les mêmes causes ramenant fatalement des résultats identiques, nous pourrions assister au retour des mêmes étapes législatives que nous venons de parcourir, avec une ingérence accrue de l'Etat dans les rapports entre propriétaires et locataires. Expérience à la fois sociale et politique, des plus intéressantes certes du point de vue juridique, mais grosse de bouleversements multiples qui font qu'on peut hésiter à souhaiter sa réalisation.

CHAPITRE II

Du droit de reprise pour habiter (art. 5).

I. — CONDITIONS DE L'EXERCICE.

Pour permettre l'exercice du droit de reprise en vue de l'habitation, la loi (1) exige d'abord deux conditions de fait : l'existence d'un motif légitime si le bénéficiaire n'est pas le bailleur, et une certaine date quant à l'acquisition de l'immeuble. Il faut y joindre, en outre, diverses conditions juridiques relatives à la qualité et à la nationalité du réclamant.

Motif légitime : Comme l'a démontré l'étude historique des lois sur les loyers, c'est peut-être cette question du motif de reprise qui, dans cette législation de circonstance, a connu le plus de revirement, d'hésitation et d'imprécision. Le législateur a successivement adopté toutes les solutions possibles.

La loi du 4 mai 1920, dans son art. 4, et celle du 1^{er} mars 1921, dans son art. 2, avaient admis d'emblée le régime le plus libéral, puisqu'aucune condition ne venait entraver la possibilité de reprise du propriétaire, en dehors de l'obligation d'occuper réellement.

Puis, brusque revirement, la loi du 6 janvier 1922 adopte

(1) La loi du 1^{er} avril 1926, avec les modifications qui lui ont été apportées par les textes des 21 juillet 1927 et 29 juin 1929, est évidemment la seule que nous visions désormais dans la suite de cette étude.

la solution la plus sévère : son art. 3 exige du bailleur la justification d'une nécessité d'occuper. Singulière rigueur qui va l'obliger à rapporter la preuve du besoin absolu où il se trouve de récupérer son immeuble. Ce texte purement transitoire n'avait pour but que de surseoir aux expulsions des locataires en attendant la loi définitive sur les loyers alors en discussion et qui devait être promulguée le 31 mars suivant. Il ne semble pas d'ailleurs que les tribunaux aient eu pratiquement le temps de s'en occuper, car les recueils de jurisprudence ne rapportent aucune application.

L'excessive sévérité de ce système aurait rendu vraiment inopérant le droit ainsi accordé au propriétaire. Le Parlement s'en rendit compte et la loi du 31 mars 1922 revint à une conception plus raisonnable. Son art. 13 se contente de réclamer la justification d'un motif légitime. C'était une formule très large et la Commission Supérieure de Cassation reconnut aux juges un pouvoir souverain d'appréciation de la légitimité des motifs invoqués (1).

Entre ces trois systèmes, la loi du 1^{er} avril 1926 a adopté d'abord le plus favorable au propriétaire, puisque son art. 5 ne fait aucune allusion à une justification quelconque. Il accorde au propriétaire un droit absolu, en dehors de tout contrôle judiciaire, l'autorité n'ayant à intervenir que pour sanctionner et assurer l'exécution du droit de reprise.

Et la Commission Supérieure de Cassation n'a reculé devant aucune des conséquences du principe. Elle a décidé que le propriétaire n'a pas de motif à invoquer (2), même s'il est établi qu'il lui est facile de disposer d'un autre

(1) Comm. Sup., 16 et 30 oct. 1924. D. H. 1924, 654-586.

(2) Comm. Sup., 2 et 9 déc. 1926, Rév. Loyers 1927, p. 106 et 107, 13 janv. 1927, Rév. Loyers 1927, p. 232.

appartement dans la même maison (1), même s'il est déjà logé dans cette même maison (2). Le juge n'a pas à apprécier les motifs du propriétaire, ni à présumer de sa part le défaut d'occupation personnelle (3).

Mais sous la pression de l'opinion publique, la loi du 21 juillet 1927 a apporté une distinction essentielle parmi les bénéficiaires de l'art. 5. Si le propriétaire exerce la reprise pour lui-même, son droit demeure sans condition. Par contre, si l'occupation doit profiter à ses ascendants ou descendants, ou à ceux de son conjoint, l'obligation du motif légitime renaît.

Est-ce à dire que le propriétaire réclamant pour lui-même, pourra continuer à agir au gré de la fantaisie la plus arbitraire ? La loi de 1927 précise bien la situation nouvelle qu'elle entend lui imposer : si en reprenant, il ne poursuit pas la satisfaction d'un intérêt légitime, mais cherche à nuire à l'occupant, par exemple en voulant spéculer sur le prix du loyer, les juges doivent lui refuser l'exercice du droit.

Le régime actuel se résume donc ainsi : le propriétaire doit toujours justifier d'un motif légitime quand il reprend pour des ascendants ou descendants ; quand il reprend pour lui-même, l'occupant peut être autorisé à prouver contre lui qu'il n'agit pas dans un intérêt légitime. Dans tous les cas, c'est le rétablissement du contrôle judiciaire, et le fait est d'importance.

La loi n'a précisé que trois cas de motif légitime, d'ailleurs absolus puisqu'aucune exception ne peut leur être opposée. Le premier vise le propriétaire appartenant à l'une

(1) *Comm. Sup.*, 13 janvier 1927, loc. cit.

(2) *Comm. Sup.*, 18 nov. 1926, *Rév. Loyers* 1927, p. 106.

(3) *Comm. Sup.*, 17 fév. 1927, *Rév. Loyers*, p. 232.

des catégories privilégiées énumérées à l'art. 6 : si, comme locataire, il a subi le droit de reprise de son propre propriétaire, il peut exercer la reprise, même contre un locataire titulaire de la carte du combattant, à moins que ce dernier n'appartienne également à l'une de ces catégories (art. 6, al. 9). Le second cas concerne les fonctionnaires ou employés logés par l'Administration et qui justifient de leur admission à la retraite. En troisième lieu, le chef de famille propriétaire d'une seule maison — et non d'un immeuble à plusieurs logements — acquise avant la promulgation de la loi et qui voudra l'occuper en totalité pour lui et sa famille, est considéré également comme agissant en vertu d'un motif légitime (art. 6, al. 10).

En dehors de ces précisions de la loi, motif et intérêt légitimes, sont, comme précédemment, laissés à l'appréciation souveraine des magistrats (1). Il faut donc rechercher comment la jurisprudence a résolu cette question.

Le motif le plus souvent invoqué et le plus souvent admis est la circonstance que le propriétaire revendiquant a, lui-même, reçu congé et cherche, en conséquence, à se procurer un logement dans son propre immeuble.

La réception du congé a d'abord été appréciée comme une justification suffisante pleinement admise par la Cour Suprême (2). Mais bientôt, la multiplication des congés fit admettre quelques doutes sur leur sincérité constante, d'autant qu'avec le régime de la législation des loyers, le congé ne constitue qu'une menace d'expulsion bien différée, pour ne pas dire bien improbable. Aussi, la Cour de Cassation

(1) Comm. Sup., 30 oct. 1930, Gaz. Pal. 1930. 626 859.

(2) Comm. Sup., 15 fév. 1923, Rév. Loyers 1923, p. 231, 14 avril 1923, Rév. Loyers 1923, p. 333, 14 fév. 1924, D. H. 1924.206, 18 déc. 1924, Rév. Loyers 1925, p. 231.

a-t-elle jugé, depuis 1925, que la réception d'un congé sous l'empire des lois actuelles ne suffisant pas à mettre le locataire en péril de se trouver sans abri, ne saurait équivaloir à un motif légitime. Il faudra que le congé, pour être efficace, ait été suivi d'une procédure rendant l'expulsion imminente (1).

Des raisons de santé peuvent également légitimer la reprise, par exemple la justification par un certificat médical que les maladies graves et chroniques dont sont atteints le propriétaire et son épouse, rendent leur séjour dans l'appartement qu'ils occupent extrêmement préjudiciable. Jugé également qu'est justifiée la décision faisant droit à la demande de reprise formée par le père de famille pour sa fille âgée de 10 mois, alors que cette demande est nécessitée par le fait que la mère est atteinte d'une maladie contagieuse qui oblige le père à l'isoler de ses enfants (2).

Les raisons de famille sont volontiers admises par les juges ; ainsi la reprise pour établir le futur gendre du propriétaire (3) ou encore pour se séparer d'une belle-mère acariâtre. Par contre, lorsqu'un fils occupe déjà un vaste appartement dans la même ville, il n'y a pas de motif légitime pour reprise en sa faveur (4).

Des raisons de fortune pourraient aussi intervenir, tel que le fait par un ascendant de ne plus pouvoir payer le loyer du local qu'il occupe dans une autre maison.

Toutes les décisions citées se ramènent à l'appréciation du fait. Mais si l'on voulait en dégager une tendance gé-

(1) Comm. Sup., 2 avril 1925, Rév. Loyers 1925, p. 403. 15 juillet 1931, Gaz. Pal. 1931.2.623. V. également Ch. Cons. Seine, 29 nov. 1924, Rév. Loyers 1925, p. 19.

(2) Comm. Sup., 12 avril 1930, Rév. Loyers 1930, p. 807.

(3) Comm. Sup., 23 janvier 1930, Gaz. Pal. 1930 2.862.

(4) Comm. Sup., 30 octobre 1930, Rév. Loyers 1931, p. 45.

nérale, on pourrait conclure que l'appréciation du motif légitime tend de plus en plus à se rapprocher du critérium de nécessité. Le propriétaire est-il vraiment dans la nécessité de reprendre les locaux pour ses ascendants ou descendants, alors on peut hardiment certifier que son motif est légitime. Dans le cas contraire, les juges pourront hésiter.

Si l'on passe à l'analyse de l'intérêt légitime exigé du propriétaire reprenant pour lui-même (art. 5, al. 2), il ne semble pas que l'on doive y retrouver le caractère de nécessité, puisque la loi a précisé que la présomption de légitimité de reprise ne peut céder que devant la preuve d'une intention dolosive, preuve à la charge de l'occupant.

Cependant, un examen attentif de la jurisprudence montre sa tendance à apprécier également l'intérêt légitime dans le sens de la nécessité, ce qui amène à examiner si les circonstances de la reprise constituent ou non un abus de droit.

La théorie de l'abus du droit, comme l'a fait remarquer fort justement M. Ripert, est une théorie absolument nouvelle sous un vocable ancien.

Antérieurement, on s'attachait surtout à l'examen objectif des conditions de l'exercice du droit pour y rechercher une imprudence ou une négligence légitimant la protestation de la victime.

Pour la nouvelle tendance, il ne suffit pas que l'auteur de l'acte dommageable ait agi dans des conditions objectives irréprochables pour le mettre à l'abri de tout recours. Si son acte a été inspiré par une pensée de malveillance, d'animosité à l'égard d'autrui, s'il n'a usé de son droit que dans le but de préjudicier à autrui, voilà le domaine propre de la théorie de l'abus de droit. Ainsi, l'acte normal en apparence, mais qui est fait sans but utile et avec l'in-

tention de nuire, doit être considéré comme un acte anormal et engage la responsabilité de son auteur, malgré sa légalité objective (1).

M. Saleilles a précisé comme suit ces nouvelles caractéristiques de l'abus de droit : « Un acte dont l'effet ne peut être que de nuire à autrui, sans intérêt appréciable et légitime pour celui qui l'accomplit, ne peut jamais constituer l'exercice d'un droit. L'abus de droit n'existe que lorsqu'il y a intention exclusive de nuire, en l'absence de tout intérêt personnel appréciable. » (2).

C'est à ce critérium de l'intérêt légitime et appréciable dans le cadre de l'abus de droit que la jurisprudence s'est attachée pour l'appréciation du motif légitime prévu par la législation des loyers.

Dès 1929, la Cour Suprême décide que ne satisfait pas un intérêt légitime, mais reprend dans l'intention de nuire, le propriétaire qui a loué d'autres logements et qui peut s'installer dans un autre appartement où loge sa fille (3). N'est-ce pas dire clairement qu'il n'y a pas intérêt légitime quand il n'y a pas nécessité de reprendre ?

D'autres décisions ont suivi dans ce même esprit. L'intention dolosive (donc, l'absence d'intérêt légitime) est à bon droit admise par le juge qui, après avoir relevé que la reprise coïncide avec un jugement qui a réduit le loyer, constate que d'ailleurs le propriétaire a à sa disposition un local suffisant et qu'ainsi rien ne justifie le droit invoqué (4). L'intention dolosive est également relevée dans le

(1) G. Ripert, L'exercice des droits et la responsabilité civile, *Revue crit. de légis. et de jurisp.* 1906, p. 352.

(2) Saleilles, De l'abus de droit, *Bulletin de la Société d'Etudes législatives* 1905, p. 325.

(3) *Comm. Sup.*, 5 déc. 1929, *Rév. Loyers* 1930, p. 208.

(4) *Comm. Sup.*, 5 juillet 1930, *Gaz. Pal.* 1930.2.813.

fait d'exercer la reprise après refus du locataire de subir une augmentation, alors surtout que le locataire est déjà spacieusement logé (1). Par contre, agit dans un intérêt légitime le propriétaire qui réclame l'appartement litigieux afin de rendre libre son propre appartement, de façon à ce que ses enfants puissent s'y loger (2).

Dans toutes ces décisions, la recherche de l'intérêt légitime ou de l'intention dolosive se trouve toujours assortie de la nécessité pour le propriétaire de reprendre ou non.

Nous concluons que la reprise, qu'il s'agisse du motif ou de l'intérêt légitime, doit, en principe, s'appuyer sur l'idée de nécessité et l'absence d'intention de nuire, sinon il y aurait abus de droit. La différence entre les deux notions, entre les deux situations, réside dans le renversement du fardeau de la preuve. Le propriétaire reprend-il pour lui, ce sera au locataire à prouver qu'il agit sans nécessité, sans intérêt légitime. Reprend-il pour ses ascendants ou descendants, à lui d'établir qu'il obéit à la nécessité, à un motif légitime. On peut ainsi mesurer le chemin parcouru depuis 1926.

Date de l'acquisition. — La loi de 1922 ne subordonnait le droit de reprise à aucune condition de date de l'acquisition de l'immeuble. Que le réclamant eut acquis la propriété avant ou après la promulgation de cette loi, peu importait : il était autorisé à reprendre dans les deux cas, et dans les mêmes conditions (3).

La loi de 1926 a modifié cette situation. Si l'acquisition est postérieure au 1^{er} mars 1926, le propriétaire sera obligé de mettre préalablement à la disposition du locataire un

(1) Comm. Sup., 9 juin 1932, Rév. Loyers 1932, p. 719.

(2) Comm. Sup., 4 mai 1933, Gaz. Pal. 1933.2.206.

(3) Comm. Sup., 11 janvier, 1^{er} fév. 1923, Gaz. Pal. 1923.1.760.

local d'habitation répondant sensiblement par sa surface, par son prix et par sa situation aux mêmes besoins que celui dont il veut reprendre l'usage.

Ces besoins doivent s'apprécier en fonction de l'usage des lieux par les locataires. Ainsi les besoins auxquels le logement de remplacement doit répondre comprennent ceux résultant de l'exercice de la profession de la femme du locataire, obligée de demeurer avec son mari, et dans l'intérêt de laquelle le mari, chef de la communauté a contracté la location (1). Il doit être mis immédiatement à la disposition du locataire et lui assurer une jouissance de même durée que celle qu'il aurait eue en restant dans les lieux repris (2).

Pour exonérer le propriétaire de cette exigence nouvelle, l'art. 5 primitif demandait seulement que l'acquisition ait été faite *avant* le 1^{er} mars 1926. La loi du 22 juillet 1927 a été plus loin : elle exige que l'acte ait *date certaine* avant le 1^{er} mars 1926. La conséquence est que, pour apprécier si un acte est postérieur ou non au 1^{er} mars 1926, il faut s'attacher non à la date de transcription, mais à celle du jour où, suivant l'art. 1328 du Code Civil, l'acte a acquis date certaine, par exemple, par l'enregistrement (3).

Une dernière précision a été apportée au texte par la loi de 1929. Alors que sa première rédaction ne faisait aucune distinction entre l'acquisition à titre onéreux et l'acquisition à titre gratuit (4), le texte actuel n'impose la fourniture d'un local qu'à l'acquéreur à titre onéreux. Mais

(1) Comm. Sup., 16 oct. 1930, Gaz. Pal. 1930.2.664.

(2) Comm. Sup., 29 janv. 1931, Gaz. Pal., 1931.2.625.

(3) Comm. Sup., 31 mars 1927, D. H. 1927.338. 29 déc. 1927, D. H. 1927.120.

(4) Comm. Sup., 12 déc. 1929, Gaz. Pal. 1930.2.667. 31 juillet 1930, Gaz. Pal. 1030.2.664.

cette disposition plus favorable n'est pas rétroactive ; si bien que le propriétaire qui a acquis à titre gratuit avant le 1^{er} janvier 1929, ne saurait s'en prévaloir (1).

Ainsi l'art. 5 de la loi de 1926 exige la fourniture d'un local quand le propriétaire qui reprend a acquis postérieurement au 1^{er} mars 1926. La modification apportée en 1929 renouvelle la même obligation lorsque l'acquisition est postérieure au 1^{er} juin 1929. Quel sera le sort de l'acquisition effectuée entre ces deux dates ?

L'al. 6 a institué, pour cette période, un régime transitoire, dans une formule un peu confuse, qui, en langage clair, se traduit ainsi : si au moment de la demande du propriétaire, la prorogation instituée par la loi de 1926 se trouve expirée, le locataire n'a aucun droit à faire valoir ; par contre, s'il jouit encore de la prorogation, il faudra lui fournir un local équivalent.

Tout se ramène donc à rechercher si, d'après la loi du 1^{er} mars 1926, le logement aurait dû rentrer dans le droit commun au moment de la demande de reprise. Dans l'affirmative et nonobstant les nouvelles prorogations de la loi de 1929, le logement similaire n'a pas à être fourni par le propriétaire (2).

L'obligation ainsi imposée pendant cette période transitoire s'applique à tous les propriétaires, même au chef de famille propriétaire d'une seule maison, malgré le régime de faveur qui lui est réservé par le dernier alinéa de l'art. 6 (3).

Ajoutons enfin que, dans la loi, l'acquisition s'entend

(1) Comm. Sup., 31 juillet 1930, V. *supra*.

(2) Comm. Sup., 31 décembre 1931, Rév. Loyers 1932, p. 242.

(3) Comm. Sup., 10 décembre 1931, Rév. Loyers 1932, p. 247.

littéralement, c'est-à-dire de toute manière, à titre gratuit ou onéreux, par laquelle la propriété se trouve immédiatement transmise. S'il ne s'agissait pas d'une acquisition nouvelle, à proprement parler, le propriétaire ne serait pas tenu de fournir un local similaire, même si elle se plaçait après le 1^{er} mars 1926 ou le 1^{er} juin 1929. C'est ainsi que la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété au profit de la personne qui possédait antérieurement cette nue-propriété, ne peut être considérée comme une acquisition nouvelle, l'extinction de l'usufruit ayant seulement pour effet de compléter un droit de propriété préexistant (1).

Qualités du réclamant : Le droit de reprise n'est accordé, par l'art. 5, qu'au propriétaire de nationalité française. Tel est le principe. Pratiquement, il pose diverses questions.

D'abord celle des copropriétaires. Bien que la loi soit muette en ce qui les concerne, aucune raison ne saurait les exclure valablement de son bénéfice, puisque chacun d'eux a, par sa qualité même de propriétaire, un droit propre et égale à celui des autres copropriétaires. La jurisprudence leur reconnaît donc le droit d'exercer individuellement la reprise pour usage personnel ou celui d'un ascendant ou descendant, à condition, naturellement, de justifier du consentement des autres membres de l'indivision (2).

Mais l'exercice par un seul épuisera-t-il le droit de tous ou pourra-t-il être renouvelé au profit de chacun ? Il nous paraît logique et juridique de conclure que la reprise ne peut être exercée qu'une seule fois, conformément à l'esprit de l'alinéa 7. La reprise étant pour la propriété un bénéfice exceptionnel et strictement limité, ne saurait s'éten-

(1) Comm. sup., 12 décembre 1929, Gaz. Pal. 1930.2.667.

(2) Comm. Sup., 10 mars 1927, Gaz. Pal., 13 sept. 1927. Comm. Sup. 28 juin 1930. Gaz. Pal. 1930.2.405. 26 nov. 1931, Rév. Loyers 1932, p. 112.

dre à l'infini, sous prétexte que cette propriété est divisée entre plusieurs. Ce serait aller à l'encontre de la loi qui a voulu, au contraire, restreindre la reprise au regard de la prorogation considérée comme d'ordre public.

Le bénéficiaire de la reprise est l'ensemble des copropriétaires, l'indivision qui les réunit ; cette reprise ne peut donc donner naissance à des droits multiples, sous prétexte que le droit de propriété est réparti entre plusieurs.

C'est en ce sens que le Tribunal des Loyers de la Seine s'est d'abord prononcé (1), mais il est revenu par la suite sur sa première solution. Il a estimé que chaque copropriétaire ayant par sa qualité même de propriétaire un droit propre et égal à celui des autres, le droit de reprise n'est pas épuisé par l'exercice qu'en a fait un des copropriétaires sur un appartement de l'immeuble indivis ; il peut l'être ensuite par un autre sur un appartement différent (2).

Cette décision nous paraît peu justifiable en droit, ni en équité, bien que le droit pour chacun des propriétaires d'user de la reprise ait été reconnu par le rapporteur de la loi au Sénat (3). La Cour de Cassation l'a cependant adoptée (4).

Au lieu d'être indivise, la propriété peut se trouver démembrée entre un nu-propiétaire et un usufruitier. Il était équitable de réserver à l'usufruitier le droit de reprise, puisqu'il est une conséquence du droit de jouir et que la jouissance est l'attribut essentiel de l'usufruit.

Après quelques hésitations, la jurisprudence s'est fixée dans ce sens en décidant que l'usufruitier de l'immeuble

(1) Ch. Conseil Seine 1^{re} sec., 27 oct. 1922, *Rév. Loyers* 1923, p. 85.

(2) Ch. Conseil Seine 2^e sec., 31 mai 1926, *Gaz. Pal.* 1926.2.467.

(3) Henri Meunier, *Commentaire de la loi du 1^{er} avril 1926*, p. 86.

(4) *Comm. Sup.*, 26 nov. 1931, *Rév. Loyers* 1932, p. 412.

loué trouve dans son titre le droit d'exercer la reprise comme le ferait le propriétaire et qu'il peut même l'exercer contre le nu-propriétaire, si celui-ci est locataire de l'immeuble (1).

Le locataire principal est pratiquement substitué au propriétaire quant à la jouissance de l'immeuble. Cette situation lui confère-t-elle le droit de reprise ? Des amendements avaient été présentés en ce sens par M. Courtier au Sénat et M. P. Dupuy à la Chambre au moment de la discussion de la loi de 1926. Ils n'ont pas été pris en considération parce que le Parlement voulait avant tout restreindre le droit de reprise qu'il considérerait comme une dérogation exceptionnelle au régime de prorogation ; il ne voulait pas multiplier ses bénéficiaires. La Commission Supérieure a statué dans le sens du refus depuis 1923 (2) pour le motif que les dispositions de l'art. 13 (sous le régime de la loi de 1922) ne visent que les propriétaires et les locataires et ne peuvent être invoquées par le locataire principal à l'encontre du sous-locataire. Depuis, la jurisprudence est constante, et a statué également en ce sens pour le droit de reprise prévu à la loi du 30 juin 1926 sur la Propriété Commerciale (3).

Bien que la loi ne l'ait pas déclaré formellement, le droit de reprise ne peut être exercé par une société, puisqu'elle ne peut occuper personnellement l'immeuble et elle ne peut non plus l'exercer pour un administrateur ou un employé, parce que ce sont des personnes physiques absolument dis-

(1) Comm. Sup., 20 mars 1930, Gaz. Pal. 1930.2.775. 30 mars 1933, Rév. Loyers 1933.696.

(2) Comm. Sup., 12 mai 1923, Rév. Loyers 1923, p. 85.

(3) Cours de Paris, 1^{re} Chambre, 28 oct. 1929. Contra : Cass. Ch. Civ., 10 juin 1929, Rév. Loyers 1930, p. 134.

tinctes de la société propriétaire (1). La loi a voulu, en effet, que la reprise ne puisse servir qu'à l'habitation personnelle, ce qui ne peut être le cas d'aucune personne morale.

Le propriétaire d'une partie d'immeuble peut-il exercer les mêmes droits que le propriétaire de la totalité d'un immeuble ?

En ce qui concerne la reprise pure et simple, pas de difficultés : l'al. 1^{er} de l'art. 5 accorde formellement ce droit au propriétaire d'une fraction d'immeuble, au même litre qu'au propriétaire de la totalité. Mais, pour l'application de l'al. 10 de l'art. 6, la jurisprudence en a décidé autrement, ainsi que nous l'examinerons plus loin.

Nationalité. — L'art. 5 exige explicitement que, pour bénéficier du droit de reprise, le propriétaire soit français. La volonté du législateur apparaît ici d'autant plus nette que la loi de 1922 avait accueilli, en matière de prorogation, les étrangers ayant combattu ou servi, ou dont les enfants ou gendres auront combattu ou servi dans les armées françaises, alliées ou associées, et qu'au moment même où était promulguée notre loi, la discussion de celle du 30 juin 1926 sur la Propriété Commerciale recevait également une exception favorable aux étrangers réunissant certaines conditions.

Il ne peut donc y avoir aucune équivoque, aucune discussion possible sur ce point. Cependant, à la suite de la pression exercée par le ministre des Affaires Etrangères sur l'autorité judiciaire dont on aurait pu attendre plus de fermeté et d'indépendance, la prescription de la loi est devenue lettre morte, ainsi que nous le verrons plus loin, cette anomalie juridique méritant un chapitre spécial.

(1) Comm. Sup., 13 mars 1930, Gaz. Pal. 1930.2.777. Comm. Sup., 1^{er} mars 1930, Rév. Loyers 1930, p. 690.

Bénéficiaires indirects. — Le propriétaire peut reprendre l'immeuble pour lui-même. Il peut également exercer la reprise en faveur de ses ascendants ou descendants, en faveur de son conjoint ou des ascendants et descendants de ce dernier.

Nous les qualifions de bénéficiaires indirects parce que, bien que la reprise soit faite en leur faveur, ils ne sauraient en aucun cas engager eux-mêmes l'action dont l'exercice n'appartient qu'au propriétaire. Ils ne peuvent se prévaloir d'aucune action directe contre l'occupant, fussent-ils fondés à réclamer contre le propriétaire les droits que leur réservent les art. 203 et suivants du Code Civil. La voie oblique de l'art. 1166 du Code Civil ne leur est pas ouverte, car le droit de reprise paraît bien rentrer dans les actions attachées à la personne du propriétaire, les textes étant très nets quant à ce point.

Il faut entendre les termes d'ascendants et descendants dans leur sens le plus général. Ils comprennent tous ceux qui sont unis au propriétaire par des rapports de paternité et de filiation, que ces liens soient légitimes ou naturels.

En conséquence, le propriétaire peut exercer la reprise pour ses parents, qu'ils soient naturels ou adoptifs. La Cour Suprême l'a précisé, et à juste titre, pour l'adopté : celui-ci, d'après le droit commun, peut être appelé à bénéficier des mêmes avantages que l'enfant légitime ou naturel, notamment quant aux aliments, à la vocation héréditaire et à la jouissance des droits d'usage et d'habitation ; il peut donc bénéficier également de la reprise (1).

Il résulte du par. 3 de l'art. 5 que le motif légitime peut résider soit dans la situation personnelle du propriétaire,

(1) Comm. Sup., 27 nov. 1930, Rév. Loyers 1931, p. 123.

soit dans celle de ses ascendants ou descendants ou de ceux de son conjoint, vivant ou devant vivre séparément d'avec lui. La loi n'exige pas que le motif soit envisagé uniquement dans la personne du propriétaire (1).

Pour le conjoint, la nouvelle rédaction de l'art. 5 dans la loi de 1927 ne le maintient pas parmi les bénéficiaires et mentionne seulement ses ascendants. On retrouve ainsi la rédaction exacte de l'art. 13 de la loi du 31 mars 1922. Quant à l'interprétation de ce dernier texte, il semble bien que la Cour Suprême avait entendu inclure le conjoint parmi les bénéficiaires. L'art. 5 devrait donc être interprété dans le même esprit libéral.

Enfin, pour tous les bénéficiaires indirects, le nouvel art. 5 de la loi de 1927 exige qu'ils vivent ou doivent vivre séparément d'avec le propriétaire, ce qui est la logique même, la reprise manquant de motif légitime dans le cas contraire.

II. — OPPOSITION AU DROIT DE REPRISE.

Le droit de reprise est effectif du moment qu'il réunit les conditions exigées pour son exercice par l'art. 5. Mais il n'est pas toujours absolu, car l'art. 6 a prévu diverses exceptions permettant à certains locataires de s'opposer à la reprise en considération de situations particulières qui doivent légitimer un régime spécialement favorable.

Dans deux cas cependant, aucune exception ne peut arrêter son exercice : quand la reprise est réclamée par un fonctionnaire mis à la retraite ou par un chef de famille ne possédant qu'une seule maison acquise avant la promulgation de la loi.

(1) Comm. Sup., 11 juillet 1929, Gaz. Pal. 1930 2.862.

Ce droit de reprise absolu, opposable à tous les locataires, même privilégiés aux termes de l'art. 6, a un caractère strictement personnel. Il ne profite qu'au propriétaire seul, à l'exception des ascendants ou descendants.

Ainsi jugé pour le propriétaire fonctionnaire à qui la reprise est refusée pour son gendre et sa fille (1). Solution parfaitement justifiée. Mis à la retraite, il doit vider les lieux mis à sa disposition par l'Administration, sans pouvoir exciper d'aucune prorogation. Lui refuser le droit absolu de reprise, c'était l'exposer à le laisser sans abri. Mais cette situation lui est personnelle. Il n'y a aucun motif pour étendre la même faveur aux membres de sa famille qui, par hypothèse, ne se trouvent pas dans la même nécessité de restituer les locaux occupés par eux.

C'est ce caractère de nécessité absolue qui permet au fonctionnaire de signifier le congé sans avoir à attendre sa mise à la retraite effective. Autrement, il resterait sans abri du jour de sa retraite au jour du congé qui doit être donné pour un terme de sortie, lequel peut ne pas coïncider avec la date de la retraite (2).

Bien entendu, le retraité propriétaire peut reprendre partiellement la maison qu'il possède sans être obligé de reprendre la totalité. Il pourra donc exercer son droit sur un appartement (3).

Le chef de famille doit s'entendre, sans distinction de sexe, de celui ayant autorité sur les personnes habitant avec lui et formant le groupement familial : une propriétaire célibataire ne peut être considérée comme tel vis-à-vis de son père sur lequel elle n'a pas d'autorité.

(1) Comm. Sup., 28 juin 1930, Gaz. Pal. 1930.2.405. 15 juillet 1931, Rév. Loyers 1931, p. 919.

(2) Comm. Sup., 28 nov. 1929, Rév. Loyers 1930.210.

(3) Comm. Sup., 2 juillet 1931, Rév. Loyers 1931.921.

Il doit être propriétaire d'une seule maison. Même s'il n'était que copropriétaire, le droit qu'il pourrait exercer seul ne se trouverait pas perdu du fait qu'il s'en prévaudrait conjointement avec ses copropriétaires (1). Par ailleurs, la disposition de l'art. 6 ne faisant aucune distinction, doit s'appliquer au propriétaire qui occupe déjà une partie de la maison réclamée (2).

Faut-il assimiler au propriétaire d'une seule maison celui d'un appartement ? La question présente une réelle importance pratique. Si, avant guerre, la division de la propriété des immeubles n'était guère usitée que dans le Midi de la France, la crise du logement a changé les habitudes et, actuellement, on compte dans la région parisienne près de 20.000 appartements faisant l'objet d'une propriété particulière.

Nous avons vu que pour la reprise pure et simple, l'art. 5 ne fait aucune différence entre la propriété de la totalité ou d'une partie d'immeuble. Mais en va-t-il ainsi pour l'application de l'alinéa 10 de l'art. 6 ? Une intéressante controverse s'est élevée à cet égard.

Dès l'abord, le Tribunal des Loyers de la Seine, 4^e Section, avait jugé, le 11 janvier 1930, que l'exception créée en faveur du propriétaire qui ne possède qu'une seule maison, devait être admise également en faveur de celui qui ne possède qu'une partie de maison, en l'espèce, un appartement (3).

Mais dès le 7 mai suivant, la 3^e Section adoptait la solution inverse, pour le motif que l'al. 10 vise une maison et non un appartement, termes qui ne sont nullement identi-

(1) Comm. Sup., 28 juin 1930, Gaz. Pal. 1930.2.405.

(2) Comm. Sup., 2 juin 1930, Gaz. Pal. 1930.2.408.

(3) Seine, 4^e sec., 11 janvier 1930, Rév. Loyers 1930, p. 298.

ques ; que ce texte provient d'un amendement de M. Maurice Dorman en faveur des gens qui ont travaillé toute leur vie et économisé pour faire construire une maison en banlieue (1) ; qu'il ne s'agit donc pas d'un appartement dépendant d'un immeuble important dans Paris, mais bien d'une petite maison située en banlieue ou à la campagne, le législateur désirant décongestionner les grands centres si encombrés, au profit de la propriété rurale (2).

Saisie du différend, la Cour de Cassation s'est rangée à cette dernière opinion et a refusé de reconnaître l'assimilation admise par le premier jugement. Le 19 janvier 1931, elle décidait que cette assimilation détruisait l'économie des art. 5 et 6 qui déterminent la condition de l'exercice du droit de reprise pour le propriétaire d'immeuble ou de partie d'immeuble, et qu'elle serait contraire tant à l'esprit du texte destiné à favoriser les petits propriétaires d'une habitation distincte se suffisant à elle-même, qu'à la lettre même du texte qui vise explicitement la possession d'une seule maison et non d'une partie d'immeuble et qui, à raison de son caractère exceptionnel, doit être interprétée strictement. Cette jurisprudence s'est maintenue depuis (3).

A notre avis, cette interprétation est erronée. Elle procède d'un certain romantisme démagogique qui a lieu de surprendre. Car, pourquoi le petit propriétaire d'un modeste local dans Paris serait-il moins intéressant que le possesseur d'une villa confortable dans la banlieue ? Pourquoi pénaliser le petit bourgeois citadin et favoriser la propriété rurale, même très importante ? On ne s'explique

(1) Débats parlementaires, Chambre 1930, p. 4.784.

(2) Seine, 3^e sec., 7 mai 1930, Rév. Loyers 1930, p. 793.

(3) Comm. Sup., 19 fév. 1931 (3 arrêts le même jour). Rév. Loyers 1931, p. 438. 14 janvier 1932, Rév. Loyers 1932, p. 338. 18 fév. 1932, Rév. Loyers 1932, p. 410.

guère cette inégalité. D'autant que si la maison du chef de famille se trouvait dans Paris sous forme d'un hôtel somptueux, rien ne pourrait s'opposer à son droit.

Par ailleurs, l'esprit général des dispositions ne paraît pas prêter à une telle interprétation. Si l'art. 13 de la loi de 1922 avait retiré le droit de reprise aux propriétaires de fractions d'immeuble, l'art. 5 des lois de 1926 et 1929 le leur a restitué en les assimilant complètement au propriétaire d'un immeuble entier. Pourquoi le leur supprimer spécialement pour un cas particulier de l'application générale et normale de la reprise ? La jurisprudence de la Cour de Cassation apparaît donc illégale et inéquitable.

Elle est également illogique. Car, contrairement à son argument que l'art. 6 ne doit s'appliquer qu'à une maison distincte se suffisant à elle-même — traduisons : maison particulière et non maison de rapport par appartements —, la Cour de Cassation a fini par admettre que la reprise pouvait s'exercer sur un immeuble divisé en appartements, à la condition d'en reprendre la totalité (1).

Cette fois, on ne comprend plus. Si le propriétaire peut reprendre un ensemble d'appartements, quel argument de fait ou de droit peut raisonnablement l'empêcher de n'en reprendre qu'un seul ? Il est à souhaiter que la Cour Suprême revienne sur une jurisprudence injustifiable.

Ainsi, parmi les propriétaires, le fonctionnaire logé par l'Administration, puis mis à la retraite, et le chef de famille ne possédant qu'une seule maison, forment une classe à part, puisqu'ils jouissent, dans tous les cas, d'un droit de reprise absolu.

(1) Comm. Sup., 12 mars 1931. Gaz. Pal. 1932.2.884. 26 nov. 1931, Gaz. Pal. 1932.2.886.

Les autres peuvent se voir opposer diverses exceptions par certains locataires auxquels les alinéas 2 à 7 de l'art. 6 réservent un sort favorisé.

La loi a rangé dans cette catégorie privilégiée, des victimes ou sinistrés de la guerre, certains accidentés du travail, les chefs de famille d'au moins trois enfants et les vieillards ou impotents.

Les mêmes considérations d'humanité avaient déjà guidé les rédacteurs de la loi du 31 mars 1922 dont l'art. 13 mettait à l'abri de la reprise les mêmes bénéficiaires, à quelques détails près. La loi du 29 juin 1929 y a ajouté les titulaires de la carte du combattant.

Les victimes de la guerre comprennent les réformés, mutilés de guerre à 25 %, les veuves de guerre non remariées, les ascendants dont tous les enfants sont morts pour la France ou ayant recueilli la veuve ou les enfants de militaires ou de marins morts pour la France, les bénéficiaires des lois des 31 mars et 24 juin 1919, c'est-à-dire tous les pensionnés de guerre. Il est nécessaire que le dommage causé soit la suite d'un fait de guerre, et ne serait pas considéré comme le bénéficiaire de l'art. 6 un réformé et pensionné pour blessures en service commandé avant la guerre (1).

Les sinistrés de guerre sont ceux dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par le fait de la guerre, sous condition qu'ils n'aient pas droit aux dommages de guerre ou qu'ils n'aient pu encore les remployer.

Par accidentés du travail à 25 %, il faut entendre uniquement les victimes d'accidents qui ont bénéficié des dispositions de la loi du 3 avril 1898 et des lois postérieures qui ont modifié son champ d'application. Si la procédure

(1) Comm. Sup., 12 avril 1930, Gaz. Pal. 1931.2.625.

spéciale n'a pas été mise en jeu, si aucune pension ne lui a été reconnue, l'intéressé ne pourrait être considéré comme accidenté du travail (1), mais peut-être pourrait-il se prévaloir du cas de la maladie ou infirmité grave dûment constatées.

Quelle que soit l'exception invoquée, c'est à la date pour laquelle le congé a été donné, et non à celle du congé, que le juge doit se placer pour apprécier la situation du locataire quant au privilège dont il excipe à l'encontre du droit de reprise du propriétaire. (2) Ce n'est en effet qu'à l'époque où finit la location et où naît pour le locataire le droit à prorogation, que les droits respectifs des parties se fixent définitivement et sont acquis et que doit être vérifiée l'aptitude à en bénéficier. Tel serait le cas de la veuve de guerre qui ne s'est remariée que postérieurement à la date pour laquelle le congé a été donné, même si le remariage a eu lieu avant le jour du jugement. (3)

Le privilège le plus fréquemment invoqué à notre époque est celui du titulaire de la carte du combattant ajouté à l'art. 6 par la loi du 29 juin 1920. C'est à son sujet que se sont posées les difficultés les plus nombreuses.

La carte du combattant a été instituée par la loi du 29 décembre 1926, et le décret du 1^{er} mars 1928 a déterminé les conditions de sa délivrance. Mais comme la législation des loyers ne l'a mentionné que dans le texte du 29 juin 1929, le privilège ainsi créé ne peut s'appliquer pour un litige né avant cette date (4). Solution tout à fait conforme

(1) Comm. Sup., 6 janvier 1927, Gaz. Pal., 15 mars 1927. 12 avril 1930, Gaz. Pal., 1931.2.625.

(2) Comm. Sup., 27 déc. 1930, Gaz. Pal., 1931.2.701. 30 avril 1931, Gaz. Pal. 1931.2.701.

(3) Comm. Sup., 13 fév. 1930, Gaz. Pal. 1931.2.700.

(4) Comm. Sup., 27 nov. 1930, Rév. Loyers 1931.123.

au principe de la non-rétroactivité puisqu'autrement, elle aurait pour effet de lèser des droits acquis.

Comme les autres privilèges, celui-ci est personnel à son titulaire, personnel quant à son principe et quant à ses effets ; par exemple, la locataire dont le mari est titulaire de la carte ne pourrait s'en prévaloir (1). Le titulaire ne pourrait pas davantage exercer le privilège pour son conjoint, ses enfants, les conjoints de ceux-ci, ses descendants et ascendants (2). C'est ainsi, encore, qu'en cas de conflit de privilèges, deux copropriétaires dont l'un est titulaire de la carte et l'autre septuagénaire, ne pourraient prétendre cumuler leurs deux qualités pour primer le locataire (3).

De toute évidence, ne peuvent se réclamer de la carte du combattant que ceux à qui elle a été expressément reconnue par les textes qui l'instituent : aucune assimilation n'est possible, un tel avantage étant, au premier chef, de droit strict. Par suite, ne pourrait s'en prévaloir l'ancien combattant étranger, eut-il combattu dans une armée alliée ou associée, car la loi organique réserve son bénéfice aux Français (4). A plus forte raison, en serait-il ainsi d'un correspondant de guerre, même accrédité officiellement, car on ne peut certes pas considérer qu'il appartienne à la catégorie des combattants (5). Par contre, un combattant de la guerre de 1870 a droit à la carte, aux termes de la loi (6).

Au surplus, toute discussion de principe disparaît devant ce fait que, pour profiter du privilège, le réclamant doit

(1) Comm. Sup., 18 juillet 1930, Gaz. Pal. 1930.2.375. 2 juin 1930, Gaz. Pal. 1930.2.376.

(2) Comm. Sup., 15 mai 1930, Rév. Loyers 1930.920. 17 mars 1932, Rév. Loyers 1932.642.

(3) Comm. Sup., 20 nov. 1930, Gaz. Pal. 1931.2.617.

(4) Comm. Sup., 13 nov. 1930, Gaz. Pal. 1931.2.700.

(5) Trib. Civil Seine, 19 nov. 1929, Rév. Loyers 1930.63.

(6) Comm. Sup., 1^{er} août 1931, Rév. Loyers 1931.983.

être en possession effective de la carte. Tout se ramène donc à une justification de fait. Il faut en être titulaire, c'est-à-dire en être porteur. Il ne suffirait pas d'être en instance pour l'obtenir et le juge ne devrait pas surseoir à sa décision refusant le privilège pour non justification, sous prétexte que le locataire qui prétend avoir droit à cette carte en aurait demandé la délivrance à l'Office National. La Cour Suprême a fort bien résumé le rôle du Juge en précisant qu'il n'a pas à rechercher si le locataire a droit au port de la carte du combattant, mais seulement s'il en est titulaire (1).

Quelle est la nature du droit ainsi reconnu par la loi de 1929 et ajouté au texte de l'art. 6 ? Est-ce un nouveau privilège ajouté à ceux déjà admis par la loi de 1926 ?

M. Planche, l'auteur de l'amendement, s'en est vivement défendu au moment de la discussion devant la Chambre. La Cour de Cassation a estimé également que la carte ne constituait pas un privilège de plus, car, si tel avait été le vœu du législateur, il lui aurait suffi d'ajouter les titulaires de la carte du combattant à l'énonciation déjà existante dans la loi du 1^{er} avril 1926 ; on a jugé bon de lui consacrer un alinéa spécial, justement pour donner à cette disposition la portée spéciale du cas où le propriétaire et le locataire sont tous deux porteurs de la carte (2).

L'argument ainsi mis en avant n'a aucune portée. Il serait au contraire en faveur du privilège, puisqu'il reconnaît qu'il peut y avoir conflit.

Le seul critérium est le suivant : le droit de reprise du propriétaire ordinaire peut-il être mis en échec par la carte

(1) Comm. Sup., 2 juillet 1934, Rév. Loyers 1934, 804.

(2) Comm. Sup., 7 fév. 1934, Rév. Loyers 1934, 481.

de combattant du locataire ? Evidemment. Il s'agit donc bien d'un privilège, au même titre que ceux énumérés aux alinéas 2 à 7 de l'art. 6, puisqu'ils ont exactement le même effet.

La théorie des privilèges se complique singulièrement quand on aborde la question du conflit possible entre propriétaire et locataire appartenant tous deux à une catégorie privilégiée. L'ancien art. 6 est fort clair : le locataire ne peut s'opposer au droit de reprise en invoquant un privilège, si le propriétaire ou ceux pour qui il le réclame appartiennent eux-mêmes à l'une des catégories privilégiées.

Mais le nouvel al. 9, ajouté par la loi de 1929, entraîne par le jeu de la carte du combattant un système de contre-exceptions qui obscurcit, en apparence tout au moins, la règle de préférence si claire de l'art. 6 primitif.

Précisons d'abord que le privilège de la carte du combattant, comme ceux de l'ancien art. 6, est strictement personnel. Si le propriétaire veut faire jouer cette priorité pour la reprise en faveur d'ascendants, descendants ou conjoint, il faudra de toute évidence que ces derniers soient les titulaires de la carte (1).

Pour bien éclairer le rôle de la carte dans cet imbroglio des exceptions et contre-exceptions, il faut s'inspirer du principe suivant : si, pour le locataire, la carte du combattant constitue un privilège nouveau permettant d'arrêter le droit de reprise, pour le propriétaire, elle n'est qu'un moyen de préférence, à égalité de droits.

Un exposé pratique des situations possibles va faire comprendre cette différence.

(1) Comm. Sup., 15 mai 1930, Gaz. Pal. 1930.2.363, 18 fév. 1932, Rév. Loyers 1932.410. 17 mars 1932, Rév. Loyers 1932.642.

La reprise est réclamée par un propriétaire ordinaire. S'il se heurte à un locataire privilégié dans les termes de l'ancien art. 6 (à l'exception des sinistrés de la guerre) il échouera, fut-il titulaire de la carte, car cette qualité ne lui permet pas de primer les privilégiés (1). Mais au locataire s'appuyant uniquement sur la carte, le propriétaire également ancien combattant sera préféré.

Si les privilèges sont invoqués contre un propriétaire rentrant lui-même dans ces catégories ou bénéficiant du privilège spécial qui lui est reconnu par la loi de 1929 quand il subit une demande en reprise de son propre propriétaire, la préférence jouera en sa faveur. Mais, si le locataire, en plus d'un privilège, peut invoquer la carte du combattant, c'est lui qui sera préféré (2).

Enfin, si propriétaire et locataire cumulent tous deux privilège et carte du combattant, le propriétaire l'emportera et rien ne pourra arrêter son droit de reprise (3). Ceci est vrai d'ailleurs toutes choses égales, car s'il s'agissait de deux réformés, l'un à 25 %, l'autre seulement à 20 %, le premier l'emporterait, fut-il locataire (4).

En résumé :

1° Le propriétaire ordinaire non privilégié ne peut reprendre contre le locataire ancien combattant.

2° Le propriétaire ancien combattant peut reprendre contre le locataire ancien combattant.

3° Le propriétaire ancien combattant ne peut reprendre contre le locataire privilégié.

(1) Comm. Sup., 29 janv. 1931, Rév. Loyers 1931.333. 15 juillet 1931, Gaz. Pal. 1931.2.586.

(2) Comm. Sup. 26 fév. 1931, Gaz. Pal. 1931.2.589. 26 mars 1931, Gaz. Pal. 1931.2.590.

(3) Comm. Sup., 11 juin 1931, Gaz. Pal., 1931.2.618.

(4) Comm. Sup., 12 fév. 1931, Rév. Loyers, 1931.435.

4° Le propriétaire privilégié peut reprendre contre le locataire privilégié.

5° Le propriétaire privilégié ne peut reprendre contre le locataire privilégié et ancien combattant.

6° Le propriétaire privilégié et ancien combattant peut reprendre contre le locataire dans la même situation.

En définitive, à droits égaux, le propriétaire est préféré au locataire. Solution très juste, mais qui n'implique nullement une reconnaissance sans réserve du droit de propriété. Le propriétaire peut posséder tous les privilèges de l'art. 6 et triompher sur ce point dans sa compétition avec le locataire ; la priorité ainsi admise n'a pas pour effet de modifier le droit de reprise tel qu'il est défini par l'art. 5. (1). Il reste obligé, le cas échéant, à la fourniture d'un local similaire (2). Il ne pourra pas reprendre un local professionnel (3). L'exigence d'un intérêt légitime, à l'exclusion de l'intention de nuire, s'appliquera à lui comme aux autres (4).

On voit que le mot privilège appliqué au simple droit de préférence que lui confère l'art. 6 apparaît bien pompeux quand on le compare à la réalité.

(1) Comm. Sup., 12 mars 1931, Gaz. Pal. 1932.2.884. 26 nov. 1931, Gaz. Pal. 1932.2.886.

(2) Comm. Sup., 10 déc. 1931, Gaz. Pal. 1932.2.884.

(3) Comm. Sup., 26 nov. 1931, Gaz. Pal. 1932.2.886.

(4) Comm. Sup., 12 mars 1931 précité.

CHAPITRE III

Du droit de reprise pour reconstruire (art. 21).

I. — CARACTÈRES PROPRES.

Quand on quitte l'étude du droit de reprise pour habiter et qu'on arrive au droit de reprise pour reconstruire, on est frappé par l'atmosphère libérale qui s'y trouve partout répandue. Ici, plus d'entraves, de restrictions ni de complications. Tout apparaît facile et simple.

La raison en est dans la nature si différente des deux reprises qui procèdent de fondements absolument distincts : la première est dans l'intérêt du propriétaire et la loi ne lui accorde qu'à contre cœur ses effets parcimonieusement mesurés ; l'autre, au contraire, est établie pour l'avantage de la collectivité, pour parer à la crise des logements. C'est une mesure d'intérêt général dont le propriétaire n'est que l'instrument. S'il en profite par contre-coup, tant mieux ou tant pis. Le fléchissement de la rigueur législative n'a pas pour but de le favoriser, mais bien de venir en aide aux sans abri.

On peut résumer la différence essentielle entre les deux reprises en remarquant qu'autant le législateur a accumulé les obstacles devant la reprise pour habiter de l'art. 5, jusqu'à la rendre pratiquement inefficace dans la plupart des cas, autant il a accordé de facilités à la reprise pour reconstruire.

Sans doute, cette dernière reste soumise à une réglementation précise, mais cette réglementation, toute logique, lui est strictement propre et n'a rien de commun avec les barrières successives de l'art. 5 que le propriétaire franchit rarement jusqu'à la dernière.

L'art. 21 se suffit à lui-même et ne se réfère ni aux exigences de l'art. 5, ni à l'art. 6 qui institue des catégories de locataires privilégiés. (1)

La justification d'un motif légitime ne peut donc être exigée du propriétaire qui bénéficie d'une présomption irréfragable de légitimité à laquelle rien ne saurait s'opposer, du moment qu'il reprend l'immeuble en vue de démolir et de reconstruire. Aucune équivoque sur ce point, à la suite de la circulaire du Garde des Sceaux en date du 22 mai 1926.

La reprise ne peut s'exercer que sur un immeuble occupé en vertu de la prorogation ; si la location n'est pas terminée, le propriétaire ne peut reprendre. C'est une des caractéristiques propres de la reprise actuelle et qui la différencie essentiellement de celle de notre ancien droit. En conséquence, lorsque le locataire occupe en vertu d'une location verbale, la reprise n'est pas possible avant que le congé ait été donné suivant l'usage des lieux. (2)

La prorogation doit s'entendre de celle imposée par la loi. Si le bail avait fait l'objet, entre les parties, d'une prorogation conventionnelle, le propriétaire devrait la respecter. A son expiration seulement, le droit résultant de l'art. 21 pourrait être exercé (3).

Sous l'empire de la loi de 1926 muette sur ce point, le propriétaire n'avait pas besoin d'être de nationalité fran-

(1) Comm. Sup., 21 nov. 1929, Gaz. Pal., 1930.2.399.

(2) Comm. Sup., 27 mars 1930, Gaz. Pal., 1930.2.426 ; Trib. Seine, 3 nov. 1930, Rév. Loy., 1931.64.

(3) Comm. Sup., 9 juillet 1931, Gaz. Pal., 1931.2.716.

caise pour user de l'art. 21 (1) ; il en va autrement depuis la loi de 1929 qui exige formellement la qualité de français. Mais s'il y avait plusieurs copropriétaires dont l'un seulement fut français, comme la demande de reprise peut être exercée par un seul avec le consentement des autres, il suffirait qu'elle fut réclamée par le copropriétaire français et elle profiterait ainsi aux copropriétaires étrangers, sans que le locataire put s'y opposer (2).

Comme la reprise pour habiter, la reprise pour reconstruire ne peut être exercée que par le propriétaire. Le locataire principal n'y aurait donc pas droit. On peut le déduire du texte adopté par le Parlement qui ne vise que le propriétaire, alors que le projet de la loi de 1929, modifiant à cet égard celle de 1926, avait remplacé le mot propriétaire par celui de bailleur. Le Parlement a rétabli le mot propriétaire, manifestant ainsi sa volonté formelle d'exclure le locataire principal.

La jurisprudence a sanctionné cette interprétation restrictive en soulignant que, d'ailleurs, les conditions de l'exercice de la reprise régie par l'art. 21 impliquent le droit de propriété sur l'immeuble et sont exclusives de la faculté pour le locataire principal de pouvoir invoquer son bénéfice (3).

Enfin, point d'importance, une société peut reprendre dans les termes de l'art. 21, alors que l'art. 6 ne comporte pas ce droit.

II. — CONDITIONS DE L'EXERCICE.

Le droit de reprise pour reconstruire ignore donc les

(1) Comm. Sup., 6 février 1930, Gaz. Pal., 1930.2.399.

(2) Comm. Sup., 6 avril 1933, Gaz. Pal., 1933.2.738.

(3) Comm. Sup., 7 janvier 1932, Rév. Loy., 1932.363 : 30 mars 1933, Gaz. Pal., 1933.2.737.

exigences qui pénalisent le droit de reprise pour habiter. Il n'est assorti que de quelques conditions très libérales et qui lui sont propres.

Aux termes de la loi, le propriétaire est seulement tenu :

1° de donner un préavis à chacun des locataires congédiés ;

2° de leur verser une indemnité préalable ;

3° de commencer les travaux dans les six mois du départ du dernier locataire ayant quitté les lieux, travaux devant comprendre une surface au moins égale et un même nombre de logements que l'immeuble démoli.

Le préavis d'abord fixé à 6 mois, a été porté à un an par la loi de 1929. Il a pour but de permettre au locataire de chercher un nouveau logement (1). L'aggravation de la crise des logements depuis 1926 explique cet accroissement du délai.

Si, postérieurement à la signification, l'immeuble changeait de propriétaire, l'acquéreur serait fondé à bénéficier de la subrogation expresse qui lui aurait été consentie par son vendeur, dans l'effet du préavis signifié avant la vente. (2)

La loi de 1929 a également augmenté l'importance de l'indemnité préalable en la fixant à deux années du loyer au lieu d'une année. En cas de sous-location, c'est au sous locataire qu'elle serait payée, l'esprit de la loi devant être interprété en ce sens qu'elle est due à l'occupant. (3)

Mais les variations du délai et de l'indemnité du fait de la loi de 1929 ont donné lieu à une difficulté spéciale et mo-

(1) Comm. Sup., 21 avril 1932, Rév. Loy., 1932.661.

(2) Trib. civ. Seine, 8 juin 1930, Gaz. Trib., 12 mai 1931 ; Comm. Sup., 2 juin 1930, Rév. Loy., 1930.989.

(3) Comm. Sup., 20 nov. 1930, Rév. Loy., 1931.144.

mentanée dont les tribunaux ont eu à connaître. Si le congé a été signifié dans le temps de la loi de 1926, mais n'a pris son effet qu'après la promulgation de la loi de 1929, quel régime devra être appliqué en fait ?

Il a été constamment jugé que la loi de 1929 n'était pas rétroactive. Par suite, nonobstant son intervention, le propriétaire ayant un droit acquis, le juge doit faire droit à sa demande en reprise, du moment que le congé-préavis remplit toutes les conditions prévues par l'art. 21 de la loi du 1^{er} avril 1926, c'est-à-dire préavis de 6 mois, indemnité préalable d'un an et engagement d'exécuter les travaux dans les 6 mois (1).

La loi de 1929 étend le droit de reprise à la surélévation des immeubles alors que, précédemment, la démolition pour reconstruire et l'aménagement, c'est-à-dire la transformation, étaient seuls envisagés. Aucune distinction n'est faite entre la démolition et l'aménagement ; l'art. 21 les assimile complètement (2).

Pour le cas de surélévation ou d'aménagement, l'al. 3 veut que le droit de reprise soit limité aux exigences des travaux. Il faut l'interpréter en ce sens que s'il y a lieu à la surélévation d'un immeuble de plusieurs étages, seuls peuvent être congédiés les locataires des étages immédiatement affectés par les travaux projetés.

Aucune confusion ne doit se produire avec l'al. 7 spécifiant que les locataires devront supporter dans les limites prévues par l'art. 1724 du Code Civil les travaux rendus nécessaires par la surélévation, à la condition que demeure ce

(1) Comm. Sup., 8 févr. 1930, Gaz. Pal., 1930.2.399 ; 2 juin 1930, Gaz. Pal., 1930.2.401.

(2) Comm. Sup., 19 déc. 1929, Rév. Loy., 1930.321.

qui est nécessaire à leur logement et à celui de leur famille. Ce dernier alinéa a pour but unique de faciliter les travaux rendus nécessaires, à l'égard des locataires contre lesquels la reprise n'est pas exercée.

Il s'agit là de deux situations bien différentes : le propriétaire reprend contre les locataires des étages bouleversés par les travaux en vertu de l'al. 2 ; contre les réclamations des autres locataires gênés par les travaux, il est protégé par l'al. 7. Aussi, quand un locataire a été expulsé en vertu du premier, il ne peut se réclamer du second pour demander sa réintégration dans les nouveaux locaux exécutés au cours des travaux de surélévation. Son expulsion est définitive (1).

Mais le juge peut être appelé à rechercher lequel des deux textes doit jouer en faveur du locataire et il a un pouvoir souverain d'appréciation pour considérer si le maintien du locataire est ou non possible en raison des travaux projetés (2).

Le propriétaire pourrait d'ailleurs se soustraire à l'obligation du préavis, de l'indemnité préalable et du délai pour le commencement des travaux en mettant, dans la même commune, un local similaire à la disposition du locataire (al. 8). En usant de cette faculté, il contracte l'obligation de laisser le nouveau local à la disposition du locataire pendant toute la durée de la prorogation à laquelle celui-ci pouvait prétendre et dont il a été privé par le droit de reprise. Il devra conserver le locataire jusqu'à la fin de la prorogation, sans pouvoir l'expulser pour quelque

(1) Comm. Sup., 9 juillet 1931, Rêv. Loy., 1931.937.

(2) Comm. Sup., 14 janvier 1932, Rêv. Loy., 1932.357 ; 16 juin 1932, Gaz. Pal., 1933.2.735 ; 13 juillet 1933, Gaz. Pal., 1933.2.729.

cause que ce soit, pas même en invoquant l'art. 27, si le nouveau local avait été construit depuis 1914 (1).

Ainsi, le propriétaire est tenu à certaines obligations lorsqu'il entend user de l'art. 21, et l'al. 4 précise que son droit sera *subordonné* à ces obligations.

Pour le préavis et l'indemnité, il ne peut y avoir aucune difficulté : il faut, en effet, que ces deux conditions aient été exécutées préalablement au fait matériel de la reprise. Mais, l'al. 4 la subordonne également au commencement des travaux. Or, ceux-ci ne peuvent être matériellement commencés qu'après le départ des locataires ; c'est-à-dire, après que la reprise est matériellement consommée.

Des décisions s'attachant à la lettre de la loi, ont voulu refuser la reprise sous prétexte que le propriétaire n'avait pas justifié avoir préalablement commencé les travaux. Ce respect excessif de la lettre bloquait complètement le jeu de la loi. Il était impossible de sortir de ce cercle vicieux, puisque ces décisions refusaient le départ des locataires avant le commencement effectif des travaux, alors qu'en fait, il était impossible de les commencer avant ce départ.

La Cour de Cassation a formulé la règle de bon sens en précisant que la condition des travaux, à la différence des deux autres, ne doit pas être considérée comme devant précéder la reprise, puisque d'ailleurs l'art. 21 a imparti un délai de 6 mois pour l'accomplissement de cette condition et que ce délai ne peut partir que du jour où l'immeuble est libre de toute location (2).

Il suffira donc que le propriétaire déclare expressément dans son congé qu'il exerce son droit de reprise conformé-

(1) Comm. Sup., 5 févr. 1931, Gaz. Pal., 1931.2.718.

(2) Comm. Sup., 6 mars 1930, Gaz. Pal., 1930.2.425 ; 10 juillet 1930, Gaz. Pal., 1930.2.422.

ment à l'art. 21. Il s'engage par cela même à se conformer à ses dispositions, c'est-à-dire à construire sur le même terrain un nombre de logements au moins égal à celui des logements démolis et à commencer la reconstruction dans le délai de 6 mois à partir du départ du dernier locataire. Dans ces conditions, le vœu de la loi est pleinement satisfait (1).

Il faut cependant noter une différence importante que la loi de 1929 a insérée dans l'art. 21, quant à la justification des travaux à exécuter.

Jusqu'alors, la jurisprudence était constante pour estimer que l'art. 21 n'imposait nullement au propriétaire la preuve de son intention de construire, notamment en produisant les projets ou les plans des constructions à édifier (2).

Mais le nouveau texte de l'art. 21, dans son al. 4, a prévu qu'en cas d'aménagement ou de surélévation, la reprise devait être strictement limitée aux exigences des travaux. C'est au juge qu'il appartient de décider cette limite. Il faudra donc que les plans et les devis soient soumis à son droit de regard pour apprécier si le maintien des locataires est ou non compatible avec les travaux d'aménagement ou de surélévation (3).

Nous trouvons ici la réalisation de la pensée directrice de la loi qui s'inspire uniquement de l'intérêt général, en l'espèce celui des locataires. Quand il s'agit d'une démolition totale en vue de reconstruire, l'opération joue sans conteste en faveur de la collectivité, puisque des logements neufs, donc améliorés, seront remis dans la circulation :

(1) Comm. Sup., 20 oct. 1932, Gaz. Pal., 1932 2.736.

(2) Comm. Sup., 1^{er} déc. 1927, Rév. Loy., 1928.30 ; 18 avril 1929, Rév. Loy., 1929.617.

(3) Comm. Sup., 28 janv. 1929, Rév. Loy., 1930.73 ; 14 janv. 1932, Rév. Loy., 1932.357.

le contrôle est inutile. Mais l'aménagement, la surélévation, l'amélioration peuvent ne servir que l'intérêt personnel du propriétaire que la loi n'a nullement l'intention de favoriser. D'où le droit de regard, la possibilité de veto réservés au juge (1).

Ainsi, en cas de reprise pour démolir et reconstruire, la demande du propriétaire ne peut être discutée ; elle échappe à tout contrôle préalable et le tribunal doit se borner à l'entériner en ordonnant l'expulsion, car elle bénéficie d'une présomption formelle de reconstruction.

Mais si, d'avance, le locataire s'estime en mesure de prouver que cette condition de reconstruction ne pourra s'exécuter, par exemple au cas où l'immeuble fait partie d'un site urbain classé et dont la démolition est interdite par les règlements et servitudes légales qui frappent les monuments historiques ?

La question s'est posée pour des immeubles de la place Dauphine à Paris, site urbain légalement classé. Le Tribunal de la Seine rendit deux jugements en sens contraire, l'un accordant la reprise pure et simple, l'autre la refusant pour le motif que le Ministère des Beaux-Arts n'avait accordé aucune autorisation de démolir.

La Cour de Cassation a conclu dans le sens de la reprise parce que, en fait, le locataire ne produisait pas un arrêté de classement, ce qui est juridique. Mais elle ajoute qu'au surplus, le droit de reprise de l'art. 21 n'est subordonné qu'à la justification des conditions qui sont spécifiées dans l'art. 21 ; qu'ainsi le propriétaire n'est pas obligé d'apporter la preuve de l'autorisation administrative de démolir et reconstruire (2).

(1) *Comm. Sup.*, 28 fév. 1929; *Rév. Lôy.*, 1930:73

(2) *Comm. Sup.*, 15 déc. 1932, *Gaz. Pal.*, 1933 2.737.

Il est difficile de souscrire à ce motif. Si la preuve de l'impossibilité légale de démolir était rapportée, la demande du propriétaire constituerait une fraude à la loi, puisque son engagement serait sans effet et les conditions de l'exercice ne seraient pas réunies. Cependant la jurisprudence se refuse à cet examen. Elle estime à tort, selon nous, qu'il s'agit là de difficultés d'exécution échappant à la compétence du juge des loyers qui doit se borner à dire droit (1).

III. — IMMEUBLES INSALUBRES.

Un traitement spécial est appliqué par la loi aux immeubles menaçant ruine ou reconnus insalubres. Pour eux, aucune condition ne s'impose plus au propriétaire qui peut reprendre, même s'il est étranger (2).

Le propriétaire est donc dispensé de tout préavis, de l'indemnité préalable et même de l'obligation de reconstruire. Sur ce dernier point, aucun doute ne peut subsister après la discussion à laquelle a donné lieu l'amendement Lefas lors de la séance de la Chambre du 27 mars 1926 (3).

Par l'immeuble menaçant ruine, il faut entendre que cette ruine menace d'être complète. S'il y avait seulement nécessité de procéder à des réparations importantes, telle que la réfection totale de la toiture, l'al. 6 ne s'appliquerait pas. Le locataire ne pourrait être expulsé et privé ainsi de son bail et de la prorogation ; le propriétaire ne pourrait user que l'art. 1724 du Code Civil (4).

Par ailleurs, quand l'immeuble est seulement insalubre,

(1) Comm. Sup., 10 juillet 1930, Rév. Loy., 1930.461 ; 14 janv. 1932, Rév. Loy., 1932.359.

(2) Comm. Sup., 27 oct. 1932, Gáz. Pal., 1933.2.736.

(3) Comm. Sup., 28 mai 1932, Rév. Loy., 1932.758.

(4) Comm. Sup., 12 mai 1927, Rév. Loy., 1927.542 ; 3 nov. 1928, Rév. Loy., 1929.45 ; Lyon, 3 févr. 1930, Mon. Jud., 23 janv. 1931.

si le propriétaire veut démolir ou transformer, il doit donner préavis d'un an ; s'il se contente de transformer, il devra limiter la reprise à ce qui est strictement nécessaire pour les travaux.

L'état de ruine est une pure question de fait. Mais, pour l'insalubrité, il faut en apporter au juge la preuve décisive et incontestable : par exemple, une interdiction d'habiter ordonnée par un arrêté du maire, approuvé par le préfet sur l'avis du Conseil d'hygiène qui n'a aucune force exécutoire par lui-même, devrait être considéré comme insuffisant (1).

Il faut également que l'insalubrité ne soit pas susceptible de disparaître avec quelques travaux n'exigeant pas la démolition. Le propriétaire ne pourrait tirer argument de l'insalubrité d'un immeuble, par suite de l'absence de cabinets d'aisance, alors qu'il lui est possible d'en établir (2).

Il est une dernière question qui, à notre connaissance, ne semble pas avoir été examinée par la jurisprudence. La loi dispense formellement le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine d'un préavis d'un an prévu à l'al. 4 de la législation d'exception. Reste-t-il cependant tenu du délai-congé prévu par l'usage des lieux ?

Très sagement, la loi a voulu protéger les locataires contre leur propre imprudence en permettant leur expulsion immédiate sans aucune condition. Elle n'a pas exigé le préavis d'un an qu'elle impose pour l'immeuble insalubre, et cela se conçoit.

Mais le préavis n'est qu'une forme spéciale de congé, d'une durée plus longue, pour permettre à l'occupant de

(1) Lyon, 3 févr. 1930, précité.

(2) Comm. Sup., 28 févr. 1929, Rév. Loy., 1929.475.

trouver un autre logis. Qu'on ne l'impose pas au propriétaire dans ce cas particulier, soit. Mais le texte exceptionnel permet-il d'inférer que le locataire doit être privé des avantages du droit commun représenté par le congé d'usage ?

La négative paraît s'imposer : le délai-congé doit être respecté, sauf évacuation immédiate imposée par mesure administrative en cas d'extrême urgence.

IV. — TERRAINS LOUÉS NUS.

Une autre innovation de la loi de 1926 est d'autoriser la reprise, non plus des immeubles, mais des terrains loués nus, en vue de les utiliser pour des constructions d'habitation. Elle répond à la politique de grandes constructions poursuivie par le Parlement. Dans le périmètre des agglomérations importantes, tout terrain non construit est considéré comme un luxe, puisqu'il est inutile pour l'intérêt général, pour l'avantage collectif des locataires. D'où cette mesure qui se retrouve d'ailleurs à l'art. 12 de la loi sur la Propriété Commerciale autorisant également la reprise des terrains nus compris dans un bail commercial, lorsqu'il s'agit d'y construire des immeubles à usage principal d'habitation ou de constructions ayant ce caractère d'utilité générale.

Pour cette reprise spéciale, les conditions exigées dans les autres dispositions de l'art. 21 ne s'appliquent pas. Cela se conçoit puisque la demande du propriétaire n'a pas pour effet de priver l'occupant du logis qu'il occupe et de l'astreindre à la recherche d'un nouveau local, recherche qui pouvait, à l'époque de la loi, présenter maintes difficultés.

En conséquence, la seule contre-partie à l'exercice du droit sera une réduction de loyer (1). Il s'agit là d'une ques-

(1) *Comm. Sup.*, 31 mai 1930, *Rév. Loy.*, 1930.990.

tion de fait. Faute d'accord entre les parties, le juge sera appelé à la trancher. La réduction serait proportionnelle à l'utilité que le terrain repris représentait pour le locataire, eu égard à l'ensemble de la location et à l'usage qu'il en pouvait attendre.

Il résulte nettement du texte que la reprise ne peut s'exercer que sur des terrains, cours ou jardins, précédemment loués nus. Si, au moment de la location, ces emplacements comportaient une construction de quelque nature qu'elle fût, même non destinée à l'habitation, ils échapperaient à la reprise.

Pratiquement, le cas s'est présenté pour des terrains en nature de jardins sur lesquels existaient des constructions pour l'usage de l'exploitation, telles que grenier à foin, fosse à fumier, même pompe, ou en nature de cours avec écurie et remise. La reprise doit être refusée, car les emplacements ne sauraient alors être considérés comme nus (1).

Il arrive parfois que le bail prévoit pour le locataire le droit ou l'obligation d'élever par la suite certaines constructions sur le terrain qui lui est loué nu. Une telle circonstance autoriserait-elle la reprise? Certainement non. D'une manière constante, la législation sur les loyers veut que les conditions de la reprise soient examinées au moment même où la demande est présentée. Si des constructions existent quand le propriétaire entend user du droit de l'art. 21, il est trop tard et la reprise doit lui être refusée; le terrain n'est plus nu (2).

(1) Comm. Sup., 9 janv. 1930, Rév. Loy., 1930.318; 15 oct. 1930, Gaz. Pal., 1933.2.733; 19 nov. 1931, Rév. Loy., 1932.139.

(2) Comm. Sup., 9 janvier 1930, précité. }

Enfin, l'art. 21 envisage que les emplacements auront été loués comme *accessoires* d'un local d'habitation. La Cour de Cassation tire de cette idée toute sa conséquence logique. Pour autoriser la reprise, elle exige que le terrain n'ait constitué qu'une partie mineure de l'objet de la location, qu'il n'ait pas été un des motifs essentiels de la décision du locataire.

Si, dans la commune intention des contractants, les terrains font partie d'un ensemble qui a été la condition essentielle de la location, s'ils sont absolument nécessaires au locataire pour la jouissance qu'il se proposait des lieux loués, il ne s'agit plus d'un accessoire du local d'habitation et la reprise n'est pas possible. Il a été ainsi décidé pour de vastes terrains nus indispensables à un entraîneur de chevaux de courses pour l'élevage et le dressage (1).

Mais tout se ramène à une appréciation du fait : le terrain en jeu doit-il être considéré comme un accessoire ou une partie principale de la location ? A notre sens, la réponse serait aisée lorsqu'il s'agit d'une location professionnelle si le terrain rentre bien dans les conditions de l'exercice de la profession, comme dans l'espèce ci-dessus. Cependant, même dans ce cas, le critérium n'est pas nécessairement infaillible. C'est ainsi qu'il a été admis que la cour d'une institution d'enseignement pouvait n'être considérée que comme un accessoire (2). A première vue, il semble que la solution contraire aurait dû prévaloir, car une cour de récréation paraît bien faire partie des éléments essentiels de locaux à usage d'école.

(1) Comm. Sup., 20 mars 1930, Rév. Loy., 1930.811.

(2) Comm. Sup., 31 mai 1930, Rév. Loy., 1930.990.

CHAPITRE IV

L'abus du droit de reprise.

I. — PRINCIPES GÉNÉRAUX.

Nous avons précédemment souligné (1) que le désir du législateur et l'effort consécutif de la jurisprudence d'éviter tout excès dans l'exercice du droit de reprise, étaient inspirés des principes posés par la théorie de l'abus de droit, théorie toute nouvelle dans sa forme et ses conséquences présentes, bien que le mot lui-même préexiste depuis plus longtemps.

MM. Planiol et Ripert ont redressé l'erreur trop répandue qui prête au droit romain la rigueur inflexible dans l'exercice des droits. Ils établissent, par des textes décisifs, que les jurisconsultes n'admettaient pas l'usage d'un droit dans le but de nuire à autrui. Exemple suivi par notre ancienne jurisprudence qui ne tolérait pas davantage qu'on usât d'un droit sans profit pour soi-même et en vue de nuire à autrui (2).

Dans une pénétrante analyse, ces éminents auteurs montrent que l'abus d'un droit suppose son exercice dans l'intention de nuire à autrui, mais que cette intention est rarement connue directement et qu'elle s'induit d'ordinaire,

(1) V. p. 60.

(2) Planiol et Ripert, *Droit civil*, 1930, t. VI, Exercice et abus des droits, n° 573 et suivants.

d'ailleurs avec une certitude suffisante, de l'inutilité de l'acte pour celui qui l'accomplit en connaissant le préjudice causé à autrui. « En définitive, concluent-ils, il s'agit de dire qu'on ne peut cacher un acte illicite sous l'apparence de l'exercice d'un droit. C'est un simple développement de la théorie de la fraude. »

Certains auteurs ont contesté la valeur de cette théorie pour le motif que le droit cessant où l'abus commence, il ne peut y avoir usage abusif d'un droit (1). Mais, comme l'écrit M. Planiol, « les droits ne sont presque jamais absolus ; la plupart sont limités dans leur étendue et soumis pour leur exercice à des conditions diverses. Quand on sort de ces limites ou qu'on n'observe pas ces conditions, on agit en réalité sans droit. Il peut donc y avoir des abus dans la conduite des hommes, mais ce n'est pas quand ils exercent leurs droits, c'est quand ils les dépassent ; l'homme abuse des choses, il n'abuse pas des droits. Au fond, tout le monde est d'accord ; seulement là où les uns disent : « Il y a usage abusif d'un droit », les autres disent : « Il y a un acte accompli sans droit. » (2).

La jurisprudence ne s'est pas arrêtée à ces divergences plus terminologiques que réelles ; elle s'est résolument engagée dans la voie que la doctrine lui ouvrait, en décidant qu'un droit ne peut être exercé que pour un but légitime ou conformément à sa destination.

L'exercice des actions en justice ou la résistance à une demande judiciaire ont offert les premiers exemples des cas où l'exercice d'un droit généralement admis peut constituer un abus entraînant des dommages-intérêts, lorsqu'il forme

(1) Baudry-Lacantinerie et Barde, Des obligations, t. IV, n° 2.855 ; Demolombe, Traité des servitudes, t. II, n° 648 et suiv.

(2) Planiol, Traité de Droit civil, t. II, n° 874.

un acte inspiré par l'esprit de fraude ou de vexation ou, tout au moins, une faute lourde (1). Cette jurisprudence est maintenant établie d'une façon constante (2).

En dehors de l'exercice des actions en justice, des applications de la théorie de l'abus de droit ont été consacrées par les tribunaux dans de nombreuses hypothèses, notamment en matière de propriété, lorsque le propriétaire, sans nécessité et même sans aucune utilité pour lui, exerce ses droits de manière à nuire aux voisins. Ces applications sont classiques et nous n'y insisterons pas. Signalons seulement celle bien moderne de l'abus de droit en matière de troubles apportés au fonctionnement de la T. S. F. par le propriétaire des appareils émettant des ondes perturbatrices (3).

La jurisprudence a même singulièrement élargi le champ de l'abus de droit en l'étendant, sans hésiter, à des droits considérés jusqu'alors comme absolus et intangibles, par exemple, pour le père de famille, la rétractation sans raison légitime du consentement au mariage d'un enfant (4).

La législation des loyers n'a donc fait qu'entériner l'évolution de la doctrine et de la jurisprudence en précisant les abus de droit que pouvait entraîner l'exercice du droit de reprise. Mais, ce faisant, elle ne s'est pas bornée à interdire la reprise inspirée par le seul esprit de malice ; comme nous le verrons, elle a également prohibé la reprise qui pouvait manifestement présenter une utilité pour le propriétaire, si le mobile qui le pousse apparaît illégitime. C'est le développement logique de la théorie de la subjectivité qui recherche

(1) Cass. civ., 7 déc. 1885, D. 86.1.207.

(2) V. notamment : Cass. civ., 8 juin 1931, S. 1931.1.332 ; Cass. Req., 4 avril 1933, Gaz. Pal., 1933.2.92 ; Cass. civ., 30 janvier 1934, Gaz. Pal., 1934.1.681, et les notes accompagnant ces décisions et précisant la jurisprudence antérieure.

(3) V. Spécialement Douai, 1^{er} déc. 1930, Rec. Douai, 1931.25.

(4) Lyon, 23 janvier 1907, D. 1908.2.73 et la note de M. Jossierand.

dans l'intention même de l'auteur les éléments susceptibles de vicier l'usage du droit et, partant, de l'interdire, ou d'ouvrir l'action en dommages-intérêts à la victime, si l'acte n'a pu être empêché (1).

II. — FORMES DE L'ABUS.

L'abus peut se manifester de diverses façons : soit que le propriétaire s'efforce d'obtenir une reprise plus étendue que ne l'autorise la loi, soit qu'il n'occupe jamais les lieux repris ou bien ne les occupe pas conformément aux délais imposés.

Pour fixer les conditions de la première hypothèse, il suffit de rappeler que l'art. 5 limite à une seule fois l'exercice du droit de reprise au profit de chacun des bénéficiaires énoncés au texte. Chaque fois que cette limite sera outrepassée, il y aura abus.

Il n'est d'ailleurs pas nécessaire que la reprise résulte d'une décision judiciaire. Si le locataire s'est incliné et a spontanément quitté les lieux sur la demande amiable du propriétaire, celui-ci est complètement rempli de son droit et ne peut plus l'exercer, une seconde fois, au profit du même bénéficiaire (2). Ceci naturellement suppose que le locataire est parti à la suite de l'intention non équivoque du propriétaire d'user du droit de reprise. Si le propriétaire s'était contenté d'occuper un appartement quitté librement, il pourrait invoquer par la suite l'art. 5 sans qu'on puisse lui opposer l'abus du droit (3).

La reprise serait également considérée comme abusive si elle s'exerçait cumulativement sur plusieurs appartements

(1) Josserand, De l'abus des droits, p. 43 et suiv. et dissertation; D. 1913. 2. 277; Saleilles, Bull. de la Soc. d'études législ., 1905, p. 325 et suiv.

(2) Comm. Sup., 14 nov. 1929, Gaz. Pal., 1930.2.453; 5 juillet 1930, Gaz. Pal., 1930.2.415.

(3) Comm. Sup., 26 juillet 1929, Gaz. Pal., 1930.2.417.

au profit d'un seul bénéficiaire, car elle jouerait autant de fois qu'il y aurait de locataires expulsés, ce qui irait à l'encontre de la loi qui ne l'autorise qu'une seule fois.

Cet exercice cumulé devrait être refusé même si les locaux occupés par des locataires différents avaient constitué primitivement un appartement unique (1) ou si un seul de ces locaux était insuffisant pour permettre au propriétaire de s'y loger avec sa famille (2).

Le par. 7 de l'art. 5 limite la reprise à une seule fois qu'elle que soit la loi en vertu de laquelle elle a été réclamée. En effet, la loi sur la Propriété Commerciale autorise le propriétaire à reprendre un local commercial, par exemple un appartement, pour son occupation personnelle, c'est-à-dire pour l'habitation. Auquel cas, il abuserait de son droit en voulant l'exercer à nouveau, même dans un autre immeuble, en vertu des lois sur les loyers (3).

Malgré les termes impératifs du par. 7, on pourrait estimer qu'il doit donner lieu à une interprétation de bonne foi, et ne pas envisager seulement le fait matériel de la reprise, mais aussi celui de l'occupation du propriétaire, le seul qui compte pour lui. Il peut se produire en effet que ce dernier, après avoir très régulièrement exercé la reprise, se trouve empêché d'occuper les locaux par suite d'un cas fortuit. Or, l'objet de l'art. 5 est d'assurer un logement au propriétaire démuní ; la reprise n'en est que le moyen. Si donc il a été mis, malgré lui et en dehors de toute fraude, dans l'impossibilité de jouir du bénéfice ainsi accordé, ne serait-il pas équitable d'autoriser exceptionnellement une nouvelle reprise, puisque la première s'est avérée inefficace ?

(1) Comm. Sup., 31 mai 1930, Gaz. Pal., 1930.2.418.

(2) Seine, 18 juin 1930, Rév. Loy., 1930 917.

(3) Comm. Sup., 26 juillet 1929, précité.

La jurisprudence a repoussé cette éventualité. S'en tenant à la lettre, elle décide que la reprise, en tout état de cause, n'est autorisée qu'une seule fois, quel qu'ait été son résultat pratique pour le bénéficiaire (1).

Mais il n'y aurait pas abus si, après avoir exercé les droits de l'art. 5, le propriétaire réclamait une nouvelle reprise, non plus sur des locaux d'habitation, mais sur des terrains nus, en vertu de l'art. 21. Les deux reprises différant totalement dans leur principe, leur objet et leurs conditions, ne sauraient s'entraver mutuellement. L'exercice de l'une d'elle ne constitue pas, au sens de l'art. 5, une première reprise opposable au propriétaire (2).

L'abus par répétition illégale de la reprise est relativement facile à déjouer en raison du contrôle préalable des tribunaux qui n'autorisent pas le départ de l'occupant quand le droit du propriétaire leur paraît épuisé. Il n'en va pas ainsi de l'abus de la reprise non suivie d'occupation réelle par le bénéficiaire, car ce n'est qu'après le départ effectif du locataire que commence à courir le délai de trois mois imparti pour son emménagement. On se trouvera devant le fait accompli de l'expulsion. Le contrôle préventif est impossible. Aussi, la loi s'est-elle montrée rigoureuse dans la répression de la fraude.

Si le propriétaire n'a pas occupé ou fait occuper l'immeuble par les bénéficiaires dans le délai de 3 mois et pendant une durée minimum de 3 ans, l'art. 7 le frappe d'une amende de 500 à 5.000 francs. Il devra au locataire une indemnité qui ne pourra être inférieure à la valeur d'une année du précédent loyer, sans toutefois dépasser celle de 5 années. En outre, il sera déchu, pour l'avenir, de tous

(1) *Comm. Sup.*, 23 juin 1931, *Gaz. Pal.*, 1931.2.531.

(2) *Comm. Sup.*, 7 mai 1931, *Gaz. Pal.*, 1931.2.532.

droits de reprise. Les sanctions de la loi de 1922 se trouvent notablement renforcées, puisque son art. 14 ne prévoyait qu'une indemnité maximum de deux années de loyer, sans déchéance et sans amende.

La loi du 21 juillet 1927 a donné son caractère actuel à la répression en la transférant du domaine civil dans la compétence du tribunal correctionnel. Elle a créé le délit de non occupation des locaux repris.

En raison de son absence de rétroactivité, les peines correctionnelles de cette dernière loi ne s'appliquent qu'aux infractions commises postérieurement à sa promulgation, les autres restant soumises à la compétence du juge des loyers et ne pouvant entraîner qu'une amende civile. Mais, comme le délit n'est consommé qu'à l'expiration des délais impartis au propriétaire, c'est à ce moment qu'il faudra se placer pour rechercher laquelle des compétences civile ou correctionnelle devra connaître de l'infraction (1). Et, situation assez curieuse, la même reprise pourra engendrer successivement une sanction civile et une sanction pénale.

En effet, l'art. 7 prévoit deux infractions différentes : d'abord, la non occupation dans les trois mois de la reprise, puis, la durée d'occupation inférieure à trois années. Comme la cause des deux instances est différente, le propriétaire déjà condamné pour la première, pourra plus tard l'être également pour la seconde (2).

En fait, l'infraction de non occupation est consommée quand le local n'est pas habité dans les trois mois du départ du locataire, même si le bénéficiaire l'a occupé par la suite (3). Si ce délai a expiré avant la promulgation de la loi

(1) Comm. Sup., 31 janv. 1929, Gaz. Pal., 1930, 2, 451.

(2) Comm. Sup., 7 nov. 1929, Gaz. Pal., 1930, 2, 453.

(3) Comm. Sup., 19 mars 1931, Gaz. Pal., 1931, 2, 734.

de 1927 parue au *Journal Officiel* du 22 juillet, le propriétaire ne subira qu'une amende civile prononcée par le Tribunal des Loyers. Mais si, après s'être installé dans les lieux, il les quitte avant l'expiration des 3 années et que ce départ se produise postérieurement à la promulgation, il pourra être à nouveau recherché. Il sera justiciable alors de la juridiction de répression qui prononcera une peine correctionnelle donnant lieu à inscription au casier judiciaire.

La jurisprudence voulant à bon droit empêcher toute fraude, applique le texte à la lettre. Aussi estime-t-elle que l'infraction à l'art. 7 est commise chaque fois que le local n'est pas occupé par la ou les personnes mêmes pour le compte desquelles la reprise a été demandée. Cette rigidité d'interprétation est parfaitement conforme au désir du législateur de 1926 qui a voulu se montrer inflexible envers les excès de certains propriétaires.

Si donc le propriétaire qui a repris pour lui-même fait occuper par ses beaux-parents, ou si ayant exercé le droit pour son fils, il occupe lui-même, les pénalités doivent s'appliquer (1).

De plus, il est nécessaire que l'occupation soit effective et sincère. Toute simulation tombe sous le coup de la loi et il ne suffirait pas pour le propriétaire de garnir de meubles les lieux repris si, en fait, il n'habitait pas d'une manière continue et n'y venait qu'à de rares intervalles (2).

Cependant, le propriétaire n'est pas implacablement tenu d'occuper à lui seul la totalité des locaux recouvrés. Il faut tenir compte des circonstances. Le reprenant, au lieu de

(1) Comm. Sup., 11 mai 1929 et 31 janv. 1930, Gaz. Pal., 1930.2.451.

(2) Comm. Sup., 15 mai 1930, Gaz. Pal., 1930.2.454 ; 11 déc. 1930, Gaz. Pal., 1931.2.734 ; 18 mai 1931, Gaz. Pal., 1931.2.171.

louer ailleurs un local moins important, aurait le droit de préférer habiter dans son propre immeuble, même si l'étendue de l'appartement dépassait ses besoins. Il ne lui est pas non plus interdit de partager ces locaux avec d'autres personnes ou même d'en sous-louer une partie, si cette présence d'autres occupants ou locataires a seulement un caractère accessoire.

Cette exigence entend très justement réprimer la fraude possible qui consisterait à céder à des tiers la plus grande partie des lieux, en conservant cependant l'apparence d'une sous-location par le maintien partiel du propriétaire dans les locaux. Celui qui louerait dans ces conditions 4 pièces sur 6 ne réaliserait pas l'occupation effective exigée par la loi et tomberait sous le coup de pénalités (1).

S'agissant de la répression d'un délit, les sanctions de l'art. 7 sont strictement personnelles au délinquant, en l'espèce celui qui a repris et n'a pas occupé régulièrement. Si donc il y a plusieurs copropriétaires, celui qui n'est intervenu dans la reprise que pour régularisation de la procédure ne saurait être impliqué dans la poursuite, bien que le copropriétaire qui a bénéficié de cette procédure n'ait pas occupé l'immeuble pendant 3 ans (2). De même, le décès du délinquant entraînerait l'extinction de la poursuite avec toutes ses conséquences, y compris l'allocation de l'indemnité au locataire évincé. Il ne resterait à ce dernier que l'éventualité d'une demande en dommages-intérêts dans les termes de l'art. 1382 contre les héritiers.

Le seul fait de la non occupation entraîne la consommation du délit, à moins qu'un cas fortuit ou de force majeure

(1) Comm. Sup., 3 mai 1930, Gaz. Pal., 1930.2.454; 31 mai 1930, Rév. Loy., 1930.934.

(2) Comm. Sup., 13 nov. 1930, Gaz. Pal., 1931.2.733.

n'ait apporté un obstacle insurmontable à l'exercice du droit. C'est l'application de l'art. 1148 du Code Civil auquel on doit se référer pour apprécier les cas d'espèce. Il faudra donc que l'exécution soit impossible, qu'on ait pu prévoir l'obstacle et qu'on ne puisse y résister (1).

Hors le cas d'impossibilité matérielle absolue, l'occupation doit se réaliser, sinon le délit est parfait. En conséquence, le réclamant ne saurait se prévaloir, comme exception, de la rupture du projet de mariage de l'enfant pour lequel la reprise a été demandée (2), de la maladie de l'ascendant bénéficiaire (3).

Même dans l'éventualité où l'emménagement n'aurait eu lieu qu'après le délai de 3 mois, par suite de travaux de réparation entrepris par le propriétaire, il appartiendrait au juge d'apprécier si ces travaux peuvent constituer un cas de force majeure. Si ces travaux présentaient davantage le caractère de convenance personnelle que de nécessité absolue, l'échéance du délai consommerait le délit (4).

Cette dernière solution peut prêter à critique. Ce que demande la loi, c'est une occupation des lieux par le propriétaire. On ne peut, en équité, lui refuser l'*animus occupandi*, puisque les travaux entrepris sont, en quelque sorte, la preuve matérielle de la prise de possession des lieux. Une telle sévérité dépasse certainement le vœu de la loi et la Cour de Cassation s'est laissé entraîner par sa crainte systématique de la fraude.

Si le propriétaire revenait sur son intention de reprendre avant que le locataire n'ait quitté les lieux, serait-il libéré de

(1) Trib. Seine, 28 oct. 1930, Gaz. Pal., 1930.2.703.

(2) Comm. Sup., 11 juillet 1929, Gaz. Pal., 1930.2.452.

(3) Comm. Sup., 20 nov. 1930, Gaz. Pal., 1631.2.733.

(4) Comm. Sup., 22 juillet 1931, Gaz. Pal., 1931.2.731.

toute responsabilité ? La jurisprudence ne l'a pas admis. Du moment que le départ a eu lieu et a été la conséquence de l'exercice du droit de reprise primitivement réclamé, peu importe que, dans l'intervalle, le propriétaire ait tenté de retenir l'occupant. Ce dernier a pu prendre de nouvelles dispositions qui ne lui permettent plus de rester dans les lieux. Son départ ne devra pas être considéré comme spontané malgré la nouvelle attitude du propriétaire qui sera astreint à toutes les obligations de l'art. 7. S'il n'occupe pas, les pénalités joueront. Il n'a pas le droit d'agir à la légère ; la situation est définitivement fixée par sa première décision (1).

Pour la réparation du dommage causé au locataire, la loi prévoit qu'il pourra, à son choix, réclamer l'indemnité prévue ou la réintégration.

Cette réintégration sera prononcée si, au jour où elle est demandée, plus de 3 mois après le départ du locataire, le local n'était pas habité. Il importerait peu que le bénéficiaire l'ait occupé dans la suite. Cette occupation n'a rétroactivement aucune influence sur le droit du locataire car, pour la sanctionner, le juge doit se placer au jour de la demande : à ce moment, les droits respectifs des parties sont définitivement fixés (2).

Quand le nouvel occupant est un des bénéficiaires de l'art. 5, c'est-à-dire un des parents du propriétaire, la réintégration ne souffre aucune difficulté. Il s'agit alors d'un ayant cause du propriétaire, tenu comme tel de subir l'effet des actes de son auteur et ne pouvant avoir plus de droit que lui.

Mais qu'advient-il dans l'hypothèse où, après avoir re-

(1) Comm. Sup., 11 juillet 1929, Gaz. Pal., 1930, 2, 452.

(2) Comm. Sup., 19 mars 1931, Gaz. Pal., 1931, 2, 734.

pris pour lui-même, le propriétaire a purement et simplement reloué à un nouveau locataire ? La question ne semble pas avoir été jugée, mais sans aucun doute, la règle « *res inter alios* » devrait s'appliquer au nouvel occupant considéré comme un tiers. A moins toutefois qu'il n'ait connu la situation et se soit associé à la fraude.

La jurisprudence admet d'une façon générale qu'en la matière des contrats, l'action paulienne de l'art. 1167 peut être exercée utilement contre le tiers dont la participation à l'acte est entachée de dol et de mauvaise foi. Elle a ainsi décidé envers le créancier hypothécaire et aussi, situation plus proche de notre hypothèse, envers le tiers acquéreur d'un immeuble ayant fait l'objet d'une promesse de vente antérieure. Si l'acquéreur a été *consciens fraudis*, s'il a eu connaissance de la promesse et a participé ainsi à la fraude commise par le promettant, le bénéficiaire de la promesse de vente pourra faire tomber l'aliénation consentie à son détriment (1).

On peut discuter le fondement juridique de l'action paulienne ainsi appliquée. Le but de l'art. 1167 est de déjouer la fraude du débiteur qui s'efforce d'organiser son insolvabilité pour supprimer le gage de ses créanciers, et l'insolvabilité est la condition essentielle de son exercice. La jurisprudence, par une évolution toute prétorienne, s'efforce d'élargir le cadre traditionnel, dans un légitime désir d'appliquer la loi qui doit toujours chercher à faire régner la bonne foi et ne peut tolérer les opérations frauduleuses (2). Prenons là telle qu'elle est, en vue de son résultat pratique. Il ne fait pas doute que le nouvel occupant qui a connu le délit du pro-

(1) Nancy, 4 avril 1906, D. 1908.2.148.

(2) Planiol, tome II, p. 107.

priétaire et n'a pas hésité à en profiter, pourrait voir prononcer la résiliation du bail et l'expulsion consécutive, sur la poursuite du locataire frauduleusement dépossédé.

Les abus du droit de reprise pour habiter sont rudement sanctionnés dans les lois de 1926 et 1927. Mais en vain y chercherait-on un texte équivalent pour la reprise en vue de reconstruire. Le législateur n'a pas prévu la moindre sanction contre le propriétaire qui, se prévalant de l'art. 21, manquera ensuite à l'obligation de reconstruire qu'il comporte. On comprend mal cet oubli, alors qu'au contraire, pour l'art. 5, la répression a été sévèrement et minutieusement organisée.

Cependant, le propriétaire qui ne reconstruisait pas dans le délai de 6 mois du départ du locataire encourait, envers ce dernier, une responsabilité certaine. Le locataire n'était pas entièrement désarmé. Dans les termes du droit commun, il avait la possibilité de former une demande en dommages-intérêts fondée sur l'art. 1382, la faute du propriétaire lui permettant de réclamer la réparation du préjudice souffert. Mais, en l'absence de texte, le juge des loyers était incompétent pour en connaître (1). Il fallait saisir la juridiction ordinaire, d'où frais et lenteurs de procédure.

La loi de 1929 a réparé cette omission. Elle a complété l'art. 21 par l'al. 5 qui prévoit, outre la déchéance du droit pour l'avenir, une amende civile de 500 à 5.000 francs. De plus, elle réserve au locataire évincé son droit à des dommages-intérêts éventuels.

Il importe de préciser que la déchéance, comme toutes les pénalités, étant de droit étroit, ne peut s'appliquer que dans le domaine prévu par le texte qui la prononce. Le proprié-

(1) Comm. Sup., 10 juillet 1930, Gaz. Pal., 1930.2.422.

taire déchu du droit de reprendre pour habiter, conformément à l'art. 7, n'encourt pas *ipso facto* la déchéance de l'art. 21, et inversement. Le champ d'application n'étant pas le même, les pénalités ne peuvent être étendues, par analogie, d'un cas à l'autre (1).

Les sanctions sont encourues du moment que la reconstruction, la surélévation ou l'aménagement ne sont pas exécutés. Et cette obligation doit s'entendre strictement. Si le propriétaire a repris pour reconstruire et s'il ne réalise ensuite que des travaux d'amélioration, il est en faute envers le locataire expulsé, et doit être condamné à des dommages-intérêts (2).

L'amende prévue dans l'al. 5 de l'art. 21 y est qualifiée de civile. D'où il résulte, différence essentielle avec l'art. 7, qu'il ne s'agit pas d'un délit justiciable du tribunal correctionnel, mais plus modestement d'une sanction civile prononcée par le Juge des loyers.

Mais cette sanction demeure une pénalité. Il en résultera qu'elle ne peut atteindre, conformément au principe de la personnalité des peines, que l'auteur même de l'infraction. Dès lors, sera déclarée irrecevable la demande introduite par un locataire évincé contre la veuve du propriétaire qui, seul, de son vivant, avait exercé le droit de reprise donnant lieu, par la suite, aux sanctions de l'art. 5 (3).

Autre différence avec l'art. 7 qui a circonscrit d'avance l'importance de l'indemnité en faveur du locataire en fixant un minimum égal à une année de loyer et un maximum de 5 années, l'art. 21 n'a pas limité la demande en dommages-intérêts qu'il réserve au locataire. La plus entière apprécia-

(1) Comm. Sup., 5 mars 1931, Rév. Loy., 1931.460.

(2) Trib. Paix, Paris, 11 déc. 1931, Rév. Loy., 1932.472.

(3) Trib. Paix, Charenton, 5 juillet 1932, Gaz. Trib., 29 nov. 1932.

tion est laissée au juge du fait qui pourra accorder la réparation qu'il jugera convenable.

On ne peut qu'applaudir à cette liberté, car le dommage peut dépasser de beaucoup la valeur de 5 années de loyer. N'oublions pas qu'à l'inverse de la reprise pour habiter, celle de l'art. 21 s'applique aux locaux professionnels. Dans ce dernier cas, la fraude du propriétaire peut causer à l'occupant un préjudice énorme dont réparation sera due intégralement.

Malgré la réparation des omissions antérieures en cas d'abus dans la reprise pour reconstruire, il reste cependant un cas où la loi n'a prévu aucune pénalité. C'est celui de la reprise des emplacements précédemment loués nus comme accessoires d'un local d'habitation. L'al. 9 de l'art. 21 ne l'accorde qu'à la condition que ce soit pour construire des bâtiments à destination principale d'habitation. Mais cette obligation n'est assortie d'aucune sanction en cas de manquement.

La seule ressource pour le locataire illégalement privé de la cour, du jardin ou du terrain dont la jouissance lui avait été concédée par son bail, sera d'agir en dommages-intérêts, conformément au droit commun de l'art. 1382. Cette indemnité se superposerait à la réduction de loyer qui aura déjà été prononcée par le juge au moment où le propriétaire aura exercé son action en reprise.

Mais l'absence de pénalités est fâcheuse et ne peut se soutenir, car elle nuit à la symétrie des sanctions que le texte complémentaire de 1929 s'était efforcé d'apporter dans les deux reprises pour habiter et pour reconstruire. Il y a là une lacune qu'il faut souhaiter voir disparaître au plus tôt ; des fraudes analogues doivent nécessairement entraîner des conséquences semblables, car répression et logique ne peuvent pas s'ignorer.

CHAPITRE V

Le droit de reprise et les étrangers (art. 4 et 5).

Dans l'étude de la législation des loyers, nul texte ne présente, pour l'exégète, un intérêt plus certain que ceux relatifs aux droits des étrangers. C'est qu'on y saisit sur le vif la discussion vite infranchissable qui peut séparer la loi et la jurisprudence quand, par une erreur déplorable, l'exécutif s'autorise à intervenir dans le judiciaire. Un tel empiètement, une telle confusion des pouvoirs conduisent à des résultats jurisprudentiels où rien ne se retrouve plus de l'intention du législateur, si précise et formelle qu'elle ait pu s'exprimer.

Pour saisir pleinement cette fâcheuse déformation, il faut examiner, l'un après l'autre, le droit de reprise du propriétaire étranger et le droit de prorogation du locataire étranger qui sont les deux aspects de la même question.

I. — DROIT DE REPRISE DU PROPRIÉTAIRE ÉTRANGER.

L'art. 5 de la loi du 1^{er} avril 1926 exige explicitement que le propriétaire qui entend exercer la reprise soit de nationalité française.

Devant la netteté de ce texte qui ne prête à aucune discussion ou interprétation, les tribunaux ne pouvaient que refuser le droit au propriétaire étranger, et dès le 27 octobre 1926,

le Tribunal de la Seine inaugurait une longue série de décisions en ce sens (1).

A cette époque, une question s'était posée : celle de l'art. 11 du Code Civil. Ce texte édicte que l'étranger pourra revendiquer les mêmes droits civils que ceux que sa propre nation reconnaît aux Français en vertu de traités conclus avec la France.

Rappelons que, par droits civils, il faut entendre non tous ceux sanctionnés par la loi civile, mais, plus restrictivement, les droits privés, c'est-à-dire ceux dont la loi reconnaît la jouissance aux particuliers dans leurs rapports avec les autres particuliers pris individuellement. Nous retrouvons ici la distinction latine entre le *jus civile* refusé aux étrangers et le *jus gentium* qui leur est reconnu (2).

A Rome où la notion d'étranger était primitivement inséparable de celle d'ennemi — le mot « *hostis* » avait d'abord eu ces deux sens — les bénéfices du droit civil furent longtemps réservés aux seuls citoyens romains. Les pérégrins ne pouvaient prétendre à aucune sauvegarde légale. Ce n'est que très tard, comme le confirme Gaius, que fut instituée la charge de prêteur pérégrin, pour rendre aux étrangers une justice d'ailleurs fort mesurée.

Mais la Ville est peu à peu conquise par ses conquêtes. D'un mouvement lent mais irrésistible, les barbares se sont installés dans l'état : l'administration, l'armée, le commerce, la finance, parfois même la pourpre, leur appartiennent. Caracalla est débordé. A contre-cœur, par sa célèbre constitution, il fait disparaître toute distinction entre citoyens et étrangers en accordant le droit de cité et le *jus civile* à tout

(1) *Gaz. Pal.*, 1926, 2.719.

(2) *Cass. Req.*, 27 janvier 1903, D. 1903.1.249.

habitant de l'empire. Mais le vieil instinct de méfiance demeure si vivace que la séparation est maintenue pour l'avenir : ceux qui s'établiront postérieurement dans la paix romaine resteront dans la classe des pérégrins. Il faut attendre Justinien et ses « Nouvelles » pour voir disparaître les dernières barrières interposées entre les étrangers et le jus civile.

Notre ancien droit avait conservé la distinction traditionnelle. C'est la Révolution qui entame l'évolution dont nous voyons l'aboutissement. Les principes de Letrosne et de Necker, les utopies du Contrat Social poussent à l'égalité des droits. L'écho s'en retrouve dans le préambule au décret du 6 août 1790, dans la forme phraséologique chère à l'époque : « La France libre doit ouvrir son sein à tous les peuples de la terre en les invitant à jouir, sous un gouvernement libre, des droits sacrés et inaltérables de l'humanité. » Et les décrets assimilèrent, en presque totalité, les droits des étrangers à ceux des citoyens.

Mais le Premier Consul, dans son génie réalisateur, ne pouvait se laisser aller aux généreuses illusions de l'Assemblée Constituante. Les principes qu'il croit utiles à la prospérité de son pays doivent prévaloir dans la loi positive. Pas d'égalité unilatérale : l'étranger ne pourra avoir en France plus de droit que le Français à l'étranger. C'est cette règle de réciprocité que, d'accord avec le Tribun Gary, il fait inscrire dans le nouveau Code.

L'art. 11 proclame donc le principe de la réciprocité. Il doit être appliqué dans un esprit de rigoureuse égalité : l'étranger ne peut se prévaloir de nos droits civils privés qu'autant que le Français pourra jouir de droits identiques dans le pays de cet étranger.

Mais ici s'impose, pour l'étude du droit de reprise du pro-

priétaire étranger, une remarque essentielle. Alors que l'art. 4 de la loi de 1926 relatif au refus de la prorogation au locataire étranger, réserve diverses exceptions et précisément l'application des conventions diplomatiques, nous voyons que l'art. 5, en ce qui concerne le droit de reprise, n'en reconnaît l'exercice qu'au propriétaire de nationalité française, sans exception ni réserve. Volonté formelle et péremptoire d'exclure les étrangers de ce bénéfice exceptionnel et dérogame au droit commun.

Comment, dira-t-on, concilier cette exclusion avec les termes de l'art. 11 ? Si la réciprocité existe, comment pourrait-on refuser au propriétaire étranger cet avantage littéralement admis par le Code Civil ?

Il ne faut pas perdre de vue que l'art. 11 n'est pas un texte constitutionnel. C'est une prescription légale, d'ordre général, qui fait force, sauf disposition contraire. Le législateur peut donc y apporter toute dérogation jugée utile, comme pour tout autre article du Code, et telle a bien été son intention.

La loi de 1926, comme le précise l'art. 28, est d'ordre public. Ses dispositions exceptionnelles en raison de circonstances exceptionnelles, déroge au droit commun sur de multiples points dont le moindre n'est pas l'art. 1134 du même Code qui veut que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. La nécessité d'ordre public peut donc exiger les dérogations nécessaires, pour l'art. 11 comme pour l'art. 1134.

Cependant, la Cour de Cassation a hésité à remplir le vœu du législateur et à le suivre dans ses rigoureuses conséquences, quelque orthodoxes qu'elles fussent.

Son premier arrêt en la matière prend date le 20 janvier 1927. Il reconnaît bien que le droit de reprise est refusé

à tout étranger, sans aucune exception, qu'il ait ou non combattu ou servi dans les armées françaises ou alliées ou associées. Mais il continue : « alors d'ailleurs que le propriétaire étranger n'a pas prétendu qu'il peut se prévaloir d'une convention diplomatique » (1).

Cette solution ajoutait à l'esprit et à la lettre de la loi en la ramenant dans le cadre de l'art. 11 qu'elle avait précisément voulu écarter. Mais la Cour se tenait ferme sur le terrain de la réciprocité diplomatique conditionnée par l'égalité de traitement pour le Français à l'étranger.

La réserve ainsi formulée était d'ailleurs toute théorique et sans portée tangible car, à l'époque, aucune législation étrangère ne comportait un ensemble de mesures comparable à notre loi du 1^{er} avril 1926 et spécialement aucun droit de reprise pouvant être exercé par un Français propriétaire d'un immeuble en territoire étranger.

Ainsi, et malgré la volonté contraire de la loi, la Cour de Cassation entendait réserver les conventions diplomatiques de réciprocité. Mais, par un singulier et habile paradoxe, c'est justement de ce respect peut-être excessif de l'art. 11 que vont sortir les solutions qui sanctionneront sa violation intégrale.

Sur le principe de la réciprocité nécessaire, la Cour avait, par la suite, précisé son point de vue d'une manière très explicite. Des propriétaires étrangers se réclamaient des traités de commerce réglant d'une manière générale l'établissement des Français en pays étranger et des ressortissants étrangers en France. En vertu de ces traités, ils revendiquaient le droit de reprise.

Mais la Cour de Cassation répondit fort justement que ces

(1) Gaz. Pal., 1927.1.471.

traités généraux ne s'appliquaient pas à une législation toute spéciale telle que la législation française en matière de baux, laquelle, ne relevant pas du droit des gens, est constituée par un ensemble de dérogations au droit commun qui répondent à des nécessités nées des suites de la guerre ; que cette interprétation ressort, non seulement de l'art. 5 de la loi, mais aussi des diverses dispositions par lesquelles, dans les lois spéciales sur les loyers, le législateur a précisé les conditions auxquelles, dans une certaine mesure et pour des cas exceptionnels, il subordonnait l'extension de ces droits aux étrangers.

Et, appliquant ces principes à un propriétaire de nationalité suisse, la Cour concluait : qu'aux termes des art. 11 et 13 du Code Civil (la décision étant rendue quelques jours avant la loi du 10 août 1927) l'étranger non autorisé par décret à fixer son domicile en France, ne jouit dans ce pays que des droits civils réciproquement accordés aux Français par les traités de la nation à laquelle cet étranger appartient ; qu'il n'existe entre la France et la Suisse aucun traité relatif à la législation en matière de loyer ; que dès lors, en accordant au propriétaire de nationalité suisse le droit de reprise, le premier juge a commis une violation des textes. Le même jour, une décision conforme était rendue contre un propriétaire de nationalité espagnole (1).

Bien que ces décisions s'inspirassent de l'art. 11 du Code civil que l'art. 5 de la loi avait repoussé, elles demeuraient rigoureusement dans la ligne traditionnelle de notre droit : pour l'étranger, pas de droits sans réciprocité.

La cause semblait donc entendue et définitivement (2) puis-

(1) Arrêts du 1^{er} août 1927, *Gaz. Pal.*, 1927 2.636.

(2) *Comm. Sup.*, 25 oct. 1928, *Gaz. Pal.*, 1928 2.769 ; 29 juin 1929, *Gaz. Pal.*, 1929.2 518.

que cette jurisprudence visait, par-dessus tout, à assurer à nos ressortissants du dehors un traitement égal à celui que les étrangers pourraient nous réclamer. Elle mettait à la disposition du Gouvernement une excellente monnaie d'échange pour la révision des traités d'établissement.

Cependant, par un surprenant paradoxe, c'est du sein même des représentants de l'Etat qu'allait partir l'offensive contre cette jurisprudence éminemment protectrice des intérêts français. Pour les besoins d'une certaine politique internationale inspirée d'un libéralisme séduisant mais sans retour, on entendait réaliser l'assimilation totale des étrangers aux nationaux, en dépit de l'absence de toute réciprocité.

Pour cette fin, il fallait d'abord réduire l'obstacle conjugué des art. 11 du Code civil et 5 de la loi sur les loyers. Obstacle insurmontable à première vue, puisque solidement défendu par la jurisprudence. Mais, depuis Philippe-le-Bel, la tradition des légistes s'est maintenue, pour le plus grand secours des gouvernements en quête d'arguments opportunistes. Et, très habilement, au lieu d'une attaque de front toujours délicate et hasardeuse, c'est à la tactique de l'enveloppement par les ailes qu'on eut recours.

La manœuvre se couvrit du prétexte des traités de commerce. Il était impossible de porter atteinte aux droits d'établissement en France des nationaux étrangers. Ces conventions diplomatiques leur reconnaissaient le droit d'acquérir, de posséder et d'habiter au même titre et dans les mêmes conditions que les citoyens français. Ils devaient donc jouir des mêmes droits, y compris la prorogation et la reprise, et sans aucune restriction.

Certains tribunaux, dont le Tribunal des Loyers de la Seine, s'abandonnant au chant des sirènes, s'engagèrent

dans la voie de ce raisonnement captieux (1). La Cour de Cassation ne pouvait tolérer cette dissidence qui se manifestait malgré les arrêts de principe dans lesquels elle avait dit le droit. Les nouvelles théories, éminemment schismatiques, devaient être condamnées, ce qui fut fait par une décision du 23 juin 1928 (2).

Elle rappelait que les conventions diplomatiques réglant, d'une manière générale, l'établissement des Français à l'étranger et des étrangers en France et déterminant les droits d'acquisition et de possession qui leur appartiennent dans des conditions normales, ne peuvent, par elles seules, entraîner le bénéfice de la loi du 1^{er} avril 1926. Ces conventions, en effet, ne s'appliquent pas à cette législation spéciale des loyers qui est d'ordre transitoire et, loin de relever du droit des gens, est constituée par un ensemble de dérogations au droit commun répondant à des nécessités nées des suites de la guerre. Au surplus, les conséquences qu'on voudrait tirer des traités d'établissement se heurteraient à l'art. 11 qui édicte cette règle que l'étranger qui se prévaut de son texte, ne peut réclamer en France que des droits équivalents à ceux qu'un Français de condition pareille pourrait réclamer sur le territoire du pays dont cet étranger est ressortissant (3).

Ainsi, la Cour Suprême demeurait ferme sur ses positions antérieures, malgré les plus séduisantes invites.

Ne pouvant la réduire de bon gré, les tenants de l'assimilation totale et sans réserve se résolurent à un véritable coup de force qu'on peut certifier sans exemple dans l'histoire des rapports de l'exécutif et du judiciaire, depuis 1875. Le minis-

(1) Seine, 25 juillet 1927, *Gaz. Pal.*, 1927.2.874.

(2) *Gaz. Pal.*, 1928.2.282.

(3) *Comm. Sup.*, 29 juin 1929, *Gaz. Pal.*, 1929.2.518.

tre des Affaires Etrangères décida de substituer purement et simplement son propre point de vue au texte de la loi et d'obliger les magistrats à modifier en conséquence leurs décisions pour l'avenir. *Sit pro ratione voluntas...*

Le traité de commerce franco-britannique du 22 février 1882 servit de base à cette surprenante manifestation. Cette convention d'établissement contient la clause de la nation la plus favorisée. Des négociations furent engagées avec l'ambassadeur à Paris du Gouvernement anglais, pour inclure le jeu de cette clause dans la législation des loyers, de manière à réaliser totalement l'assimilation de l'étranger au national, malgré l'art. 11 du Code civil et l'exclusive prononcée contre les étrangers par les lois françaises sur les Loyers et la Propriété commerciale. L'accord fut constaté par un échange de lettres en date des 21 et 25 mai 1929 (1).

(1) « A son Excellence M. A. Briand, Ministre des Affaires Etrangères, Paris le 21 mai 1929. Monsieur le Président, Les négociations que l'Ambassade de Sa Majesté britannique a poursuivies avec le Gouvernement de la République française au sujet de la législation des loyers ont abouti, ainsi que vous le savez, aux conclusions suivantes : La convention franco-britannique du 22 février 1882 n'est pas limitée au domaine commercial et maritime ; elle s'étend à l'établissement. La clause de la nation la plus favorisée, qui est à la base de cette convention, donne aux sujets britanniques le droit de se prévaloir des traités de la France stipulant l'assimilation de l'étranger au national ; d'où il suit que les sujets britanniques peuvent invoquer en France, comme les Français eux-mêmes, le bénéfice de toutes les dispositions, qu'elles s'appliquent aux propriétaires ou aux locataires, de la loi du 1^{er} avril 1926 déterminant les rapports entre les bailleurs et les locataires de locaux d'habitation et de la loi du 30 juin 1926 modifiée par la loi du 22 avril 1927 réglant les rapports entre locataires et bailleurs de locaux à usage commercial ou industriel, nonobstant l'art. 11 du Code civil et les exclusions ou restrictions prévues à l'égard des étrangers par les lois précitées. De même, la convention franco-britannique du 28 février 1882 permet aux Français en Grande-Bretagne d'être assimilés aux sujets britanniques dans toute la mesure où le ressortissant d'une puissance quelconque y bénéficiera de cette assimilation ; notamment, il a le droit d'invoquer à son profit, en Angleterre et dans le Pays de Galles, la loi britannique de 1927 sur les propriétaires et locataires, entrée en vigueur le 25 mars 1928. Je vous prie de bien vouloir me confirmer votre accord sur les déclarations ci-dessus qui constituent pour l'avenir une interprétation officielle du Gouvernement de sa Majesté britannique dans le Royaume Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord et du Gouvernement de la République française sur la portée de la convention franco-britannique

Cette singulière mixture juridique ainsi préparée, il s'agissait de la faire absorber par l'autorité judiciaire.

Par une lettre en date du 22 juillet 1929 (1) signée de M. Berthelot, secrétaire-général du ministère des Affaires étrangères, l'accord conclu avec l'ambassadeur de Grande-Bretagne était porté à la connaissance du Garde des Sceaux. Les parties contractantes ayant fixé d'un commun accord la portée de la clause comportant le traitement de la nation la plus favorisée, dans les lois sur les loyers et la Propriété commerciale, il fallait signaler l'interprétation des ministres aux parquets et juges de Paix, en appelant leur attention sur la clause d'assimilation au national et sur le devoir et le pouvoir qu'a le ministre des Affaires Etrangères d'interpréter les dispositions des conventions diplomatiques.

« Quand il déclare officiellement, précise la lettre, au nom du Gouvernement, quel est le sens qu'il y a lieu d'attribuer à une clause d'un traité, son interprétation fait corps avec le texte et s'impose à l'autorité judiciaire comme à l'autorité administrative. »

La prétention ainsi exprimée mérite qu'on s'y arrête, car, pour les besoins de la thèse défendue, elle mélange deux questions diamétralement opposées. Sans doute, il appartient

du 28 février 1882. Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma très haute considération ». Signé : W. Tyrrel.

A Son Excellence M. W. Tyrrel, Ambassadeur de Grande-Bretagne, Paris, le 25 mai 1929. Monsieur l'Ambassadeur, En réponse à votre lettre de ce mois, j'ai l'honneur de vous confirmer mon accord sur les déclarations que cette lettre contient et que je reproduis ci-dessous, déclarations qui constituent pour l'avenir une interprétation officielle du Gouvernement de Sa Majesté Britannique dans le Royaume Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord et du Gouvernement de la République française sur la portée de la convention franco-britannique du 26 février 1882. La clause de la nation la plus favorisée qui est à la base de cette convention donne aux sujets britanniques le droit de se prévaloir des traités de la France stipulant l'assimilation au national... etc... Veuillez agréer, M. l'Ambassadeur, les assurances de ma très haute considération ». Signé : A. Briand. *J. O.*, 20 juillet 1929, p. 8.462.

(1) *J. O.*, 13 août 1929, p. 9.412.

aux gouvernements de donner l'interprétation des traités quand il s'agit de fixer le sens et la portée de l'acte diplomatique sur les points qui intéressent l'ordre public ou le droit des gens. Mais, il n'en va pas de même pour la matière des intérêts privés. Un traité diplomatique régulièrement promulgué n'étant au point de vue du droit public interne de chaque état autre chose qu'une loi de l'Etat, les modes d'interprétation applicables aux lois lui sont également applicables, et l'autorité judiciaire est seule compétente lorsque les contestations qui donnent lieu à interprétation ont pour objet des intérêts rentrant dans leurs attributions (1).

L'affirmation du ministre que son interprétation s'impose à l'autorité judiciaire est donc, pour le moins, criticable dans son principe. Mais dans le fait, sa prétention est insoutenable, car malgré l'habileté de la présentation, le but poursuivi n'est pas tant d'interpréter une convention diplomatique que d'interpréter et de modifier, dans un sens tout personnel, une loi votée par le Parlement. L'effet tend à paralyser l'art. 5 de la loi de 1926 et l'art. 11 du Code civil, à tenir pour lettre morte la volonté exprimée par le pouvoir législatif, à violer, en un mot, la séparation des pouvoirs.

Cette altération de la loi n'a pu échapper au rédacteur de la lettre du 22 juillet 1929. Aussi, s'efforce-t-il de la justifier. « Ni l'art. 11 du Code civil, ni les dispositions restrictives de certaines lois... ne peuvent faire échec à la clause d'assimilation au national. Il faut comprendre ces dispositions légales comme excluant les étrangers, à l'exception de ceux qu'une convention assimile aux Français. L'art. 11 dispose que

(1) Cass. Req., 41 août 1844, S. 41.1.848; Cass. 24 juillet 1861, S. 61.1.687; Cass. 30 juin 1884, D. 85.1.302; Cons. d'Etat, 28 févr. 1896, D. 1897.3.22; Note de M. Paul Pic, D. 1902.2.305; Aix, 19 déc. 1906, D. 1907.2.364; Cass. 7 mars 1910, Gaz. Pal., 1910.1.464; Cass. Crim., 23 févr. 1912, Gaz. Pal., 1912.1.454; Id., 15 déc. 1928, Gaz. Pal., 1929.1.194.

l'étranger jouira en France des mêmes droits civils que ceux qui sont ou seront accordés aux Français par les traités de la nation à laquelle cet étranger appartiendra. C'est la condition de réciprocité que la loi du 30 juin 1926 (Propriété Commerciale) a reproduite dans son art. 19. Il convient d'appliquer ce principe à tout étranger qui ne peut invoquer une clause conventionnelle l'assimilant aux Français et à tout étranger qui ne peut se prévaloir que d'un traité subordonnant à une exacte réciprocité des droits l'application du traitement national. Comprendre autrement la portée des dispositions légales envisagées, c'est retirer toute valeur à la clause d'assimilation inscrite dans plusieurs conventions de la France. »

Le raisonnement est simple : il suffit qu'un traité de commerce renferme la clause d'assimilation au national pour que l'étranger puisse bénéficier de l'art. 5 de la loi du 1^{er} avril 1926, bien que cet article lui ait expressément refusé ce bénéfice, bien que l'art. 11 s'y oppose également, sauf le cas de réciprocité législative, bien qu'il n'ait jamais pu être dans l'intention des parties contractantes de viser une loi qui n'existait pas à l'époque des accords et qui, en conséquence, ne peut porter aucun préjudice aux droits acquis en suite de ces accords qui ne prévoyaient pas cette future législation absolument imprévisible à l'époque (1), bien que cette loi exorbitante du droit commun auquel elle déroge, ne puisse trouver place dans un banal traité de commerce et d'établissement, sans rapport avec une législation exceptionnelle et essentiellement interne.

(1) Martin et Mauss, *Traité des Baux commerciaux*, Suppl. page 268 : « ... cette loi ne prive pas les étrangers d'un avantage qu'ils pouvaient dans les conventions diplomatiques existantes. Elle ne diminue pas les droits qu'ils possédaient au 30 juin 1926. Elle les empêche seulement de jouir d'un droit nouveau que le législateur a voulu, en principe, réserver aux seuls Français »,

Mais le rédacteur va plus loin. Pourquoi d'ailleurs s'arrêterait-il dans un si beau chemin qu'il trace à son gré, presque à sa fantaisie ? Il ne se borne donc pas à réclamer le bénéfice de l'art. 5 pour l'étranger qu'une clause formelle assimile au national. En effet, à côté de ces traités plus précis, il y a les conventions de commerce qui se bornent à viser la clause de la nation la plus favorisée, pour les tarifs douaniers et les contingents d'importations. Qu'importe : cette clause est encore suffisante. « Les étrangers qui peuvent se prévaloir d'une convention de cet ordre, ont le droit d'être traités en France comme les ressortissants des pays (prévoyant l'assimilation au national) et par conséquent d'être assimilés aux Français.

On voit le chemin parcouru et l'aboutissement. Malgré le refus de la loi, le droit de reprise sera accordé sans condition de réciprocité législative ou diplomatique, non seulement à l'étranger qui peut se réclamer d'une clause d'assimilation au national, mais, plus simplement, à celui qui invoquera une banale clause de la nation la plus favorisée, devenue de style dans la généralité des traités de commerce.

En fait, c'était accorder à tous les étrangers le bénéfice du droit de reprise dont l'art. 5 les avait tous exclus. Il suffit, pour s'en rendre compte, de se reporter à l'énumération, donnée par les Affaires Etrangères, des pays admis à se prévaloir des lois sur les loyers et la Propriété commerciale.

1° Pays jouissant du traitement de l'assimilation au national :

Chili : Traité d'amitié, de commerce et de navigation du 15 septembre 1846.

Costa-Rica : Convention et accession du 12 mars 1848 au traité d'amitié, de commerce et de navigation conclu le 6 mars 1848 entre la France et le Guatemala.

Danemarck : Convention de commerce et de navigation du 9 février 1842 et articles additionnels du 9 février 1910.

Espagne : Convention consulaire du 7 janvier 1862.

Etats-Unis d'Amérique : Convention consulaire du 23 février 1853.

Honduras : Traité d'amitié, de commerce et de navigation du 20 février 1856.

Japon : Convention de commerce et de navigation du 19 août 1911.

Pérou : Traité d'amitié, de commerce et de navigation du 9 mars 1861.

Suisse : Traité d'établissement du 23 février 1882.

2° Pays jouissant du traitement de la nation la plus favorisée :

Allemagne : Accord commercial du 17 août 1927.

Argentine : Convention du 19 août 1892, additionnelle au traité du 10 juillet 1853.

Autriche : Convention commerciale du 22 juin 1923.

Belgique : Convention d'établissement du 6 octobre 1927.

Canada : Convention avec la Grande-Bretagne pour le Canada du 15 décembre 1922.

Colombie : Convention relative à l'établissement au commerce et à la navigation, du 30 mai 1892.

Estonie : Convention de commerce du 15 mars 1929.

Finlande : Convention commerciale du 13 juillet 1921.

Grande-Bretagne : Convention concernant les relations commerciales et maritimes du 28 février 1882.

Grèce : Convention de commerce, de navigation et d'établissement du 11 mars 1929.

Guatemala : Convention du 28 juillet 1922.

Haïti : Traité de paix et d'amitié du 12 février 1838.

Italie : Modus vivendi du 3 décembre 1927.

Lettonie : Convention commerciale du 30 octobre 1924.

Libéria : Traité de commerce et de navigation du 17 avril 1852.

Mexique : Traité d'amitié, de commerce et de navigation du 27 novembre 1886.

Nicaragua : Traité d'amitié, de commerce et de navigation du 11 avril 1859.

Panama : (Voir convention du 30 mai 1892 avec la Colombie).

Paraguay : Convention de commerce et de navigation du 21 juillet 1892.

Perse : Accord provisoire du 11 mai 1928.

Pologne : Convention commerciale du 9 décembre 1924.

Royaume des Serbes, Croates et Slovènes : Convention consulaire et d'établissement du 30 janvier 1929.

Tchécoslovaquie : Convention commerciale du 2 juillet 1928.

Vénézuéla : Convention de commerce et de navigation du 29 février 1902.

Comme il est déclaré que cette liste n'a pas un caractère limitatif, le ministère se réservait d'y inclure la totalité des nations susceptibles de passer un traité de commerce : c'était la suppression pure et simple de l'art. 5.

Un fait montrera la volonté manifeste du ministre des Affaires Etrangères de passer outre à la volonté du Parlement et d'imposer son interprétation prétorienne comme seule force légale.

Au moment même où il poursuivait ses tractations avec l'ambassadeur de Grande-Bretagne, se continuait devant la Chambre la discussion du projet modifiant la loi du 1^{er} avril 1926, projet qui devait aboutir à la loi du 29 juin 1929.

Sur la demande du ministre, la commission avait proposé d'accorder le plein bénéfice de la législation des Loyers à tous les étrangers sans distinction, notamment pour le droit à prorogation.

A la séance du 28 mai 1929, M. de Navaille, commissaire du Gouvernement, fit valoir les raisons d'ordre international qui militaient en faveur de l'égalité absolue entre Français et étrangers ; il invoquait notamment les conventions d'établissement qui prévoient l'assimilation au national sans condition de réciprocité.

Mais, sur l'intervention de M. Pernot qui soutint le point de vue qu'il avait déjà fait prévaloir en 1926 pour l'art. 4, la thèse du Quai d'Orsay fut repoussée, malgré l'avis conforme du Garde des Sceaux ; l'amendement confirmant l'intention du législateur d'exclure les étrangers de la législation des loyers fut voté par 318 voix contre 206 (1).

Moins de deux mois après ce vote, malgré la volonté réitérée de la Chambre et son désaveu de la thèse du ministre, celui-ci n'hésitait pas à lancer sa lettre du 22 juillet 1929...

La question se posait de savoir comment réagirait l'autorité judiciaire. Allait-elle résister à cet empiètement sur son droit propre d'interprétation ; persévérerait-elle dans sa stricte application de la loi, sans autre considération que le respect des textes et de la volonté du Parlement, ou bien s'inclinerait-elle devant l'exécutif, en abdiquant cette indépendance qui conditionne son autorité ?

Pour sa part, le Garde des Sceaux n'avait pas eu d'hésitation et, par circulaire du 9 août 1929, il avait simplement adressé la lettre des Affaires Etrangères à tous les Premiers Présidents et Procureurs Généraux, en les chargeant d'en

(1) *J. O.*, Chambre 1929, p. 1.724 et suiv.

donner communication aux magistrats de leur ressort et « d'appeler leur attention sur les indications qui y sont contenues » (1).

Abandonnés par leurs chefs, que pouvaient faire les magistrats ? Ils s'inclinèrent et, tout comme dans l'ancien Parlement, se bornèrent à enregistrer la volonté du Prince.

Le 21 novembre 1929 (2), revenant sur toute sa jurisprudence antérieure, la Commission Supérieure, à l'occasion de l'application de l'art. 4 de la loi de 1926, rendait un arrêt conforme à la mercuriale du ministre des Affaires Etrangères, non sans une certaine amertume, si l'on en juge par la rédaction qui montre combien les magistrats s'estiment contraints et forcés :

« Il est vrai que si, en ce qui concerne les facultés ou avantages du droit des gens, l'étranger en jouit en France sans aucune condition, il apparaît de l'art. 11 du Code civil qu'en ce qui concerne les facultés ou avantages du droit civil, l'étranger n'en jouit que si la condition de réciprocité diplomatique s'ajoute à celle de réciprocité législative ; mais qu'il importe de se référer à la déclaration interprétative donnée le 22 juillet 1929 par le ministre des Affaires Etrangères d'où il résulte que, lors de la conclusion de la convention consulaire du 7 janvier 1862, les hautes parties contractantes ont entendu que, pour la jouissance réciproque des avantages qu'elles prévoyaient, il y avait lieu d'assimiler en France le citoyen espagnol au citoyen français et en Espagne, le citoyen français au citoyen espagnol, sans que les dispositions de l'art. 11 du Code civil pussent faire échec à cette assimilation, ladite interprétation faisant corps avec le texte de la

(1) *J. O.*, 13 août 1929, p. 9.412.

(2) *Gaz. Pal.*, 1929.2.871.

convention consulaire précitée et l'imposant à l'autorité judiciaire. »

Quelques jours après, un autre arrêt statuant sur le droit de reprise, l'accordait à un propriétaire suisse, en reproduisant les termes de la décision précédente : « Du moment où, en vertu du traité d'établissement franco-suisse du 23 février 1882, le citoyen suisse est assimilé au citoyen français, l'on ne peut lui opposer les termes de l'art. 5, al. 1^{er} de la loi du 1^{er} avril 1926 qui, en accordant le droit de reprise au propriétaire, prévoit que celui-ci sera de nationalité française. » (1).

La capitulation de la Commission Supérieure était donc complète et les décisions ultérieures la confirmaient sans restriction (2).

Mais, avec une indépendance courageuse qui mérite d'être rappelée, les Cours d'Appel refusaient de se soumettre à une interprétation qu'elles estimaient contraire à l'esprit et à la lettre de la loi. Malgré l'invitation de la Cour de Cassation et de la Commission Supérieure, elles maintinrent leur jurisprudence antérieure et continuèrent à refuser aux étrangers le bénéfice des lois d'exception (3).

Leur ferme attitude ne devait pas être vaine ; elle inspira de salutaires réflexions à la Cour Suprême qui ne s'était pas attendu à cette résistance. Et, dès la fin de l'année 1931, sur l'initiative de M. le Procureur Général Paul Matter, dont les remarquables conclusions reprenaient toute la question par la base, la Chambre civile revenait sur ses anciens errements concernant la Propriété Commerciale.

Sans s'expliquer sur l'intervention ministérielle, bien que

(1) Comm. Sup., 28 nov. 1929, Gaz. Pal., 1929.2.967.

(2) Comm. Sup., 5 fév., 26 mars et 2 juillet 1931, Gaz. Pal., 1931.2.544.

(3) Paris, 18 janvier 1930, Gaz. Pal., 1930.1.229 ; Lyon, 30 octobre 1929, Gaz. Pal., 1929.2.817 ; id., 3 déc. 1930, Gaz. Pal., 1931.1.123 ; Toulouse, 25 octobre 1929, S. 1930.2.32 ; Alger, 25 fév. 1929, Gaz. Pal., 1929.4.825.

les conclusions du Procureur Général en eussent fait pleine justice, la Cour revendiquait à nouveau son droit traditionnel d'interpréter le sens et la portée des conventions diplomatiques en cas de conflit d'intérêts privés et remettait en vigueur la condition posée par l'art. 11 du Code civil d'une réciprocité complète (1).

La Commission Supérieure ne pouvait rester entièrement à l'écart de l'évolution de la Chambre civile et de son revirement attendu et voulu par les Cours d'Appel. Par arrêt du 1^{er} décembre 1932, elle rappelait que l'art. 11 ne permet à l'étranger de jouir des facultés ou avantages de droit civil que si, à la condition de la réciprocité diplomatique, s'ajoute celle de la réciprocité législative.

« Attendu que c'est en vain que le pourvoi invoque la lettre ministérielle du 22 juillet 1929 mentionnant le traité du 15 septembre 1846 (entre la France et le Chili) parmi les conventions diplomatiques qui auraient été officiellement interprétées comme comportant assimilation aux Français, pour l'application des lois sur les loyers, des ressortissants des Etats contractants ; attendu, en effet, qu'il n'est intervenu entre la France et le Chili, concernant la législation spéciale des loyers, aucun accord interprétatif du traité précité ; qu'en l'absence d'une interprétation bilatérale reconnaissant aux Chiliens en France l'aptitude à se prévaloir comme les Français eux-mêmes, des dispositions de la loi du 1^{er} avril 1926 ...la convention n'a pu, par elle-même, avoir pour effet... d'en conférer le bénéfice aux locataires chiliens. » (2).

Cette décision rendue conformément aux conclusions très étudiées de M. l'Avocat Général Lyon-Caen, ne restituait pas

(1) Cass., 22 décembre 1931, Gaz. Pal., 1932.1.205.

(2) Comm. Sup., 1^{er} décembre 1932, Gaz. Pal., 1933.1.51.

intégralement, notons-le bien, la jurisprudence d'avant 1929. Sans doute repoussait-elle l'interprétation unilatérale donnée par le Quai d'Orsay des conventions d'assimilation au national et de la nation la plus favorisée. Mais elle reconnaissait force de loi à l'accord diplomatique synallagmatique portant interprétation bilatérale d'un traité antérieur, même par un simple accord de Chancelleries.

Nous sommes obligés de constater que les principes du droit international mènent à cette conclusion. L'interprétation donnée d'un commun accord par les autorités qui ont conclu le traité originaire à la même autorité que ce dernier (1).

Partant de cette règle, la Commission Supérieure a accordé le droit de reprise à un propriétaire espagnol en vertu de l'accord interprétatif résultant de lettres échangées les 27 et 28 février 1933 entre l'ambassadeur d'Espagne et le ministre des Affaires Etrangères. Aux termes de ces lettres, les Espagnols en France sont habiles à se prévaloir, comme les Français eux-mêmes, de toutes les dispositions applicables soit au propriétaire, soit aux locataires de la loi du 1^{er} avril 1926 sur les locaux d'habitation, modifiée par celle du 29 janvier 1929, nonobstant l'art. 11 du Code civil et les exclusions ou restrictions prévues à l'égard des étrangers. L'accord a été ratifié par décret du 16 avril 1933 (*J. O.*, 21 avril 1933) (2).

Même décision en faveur d'un propriétaire suisse, comme suite à l'interprétation donnée au traité franco-suisse du 23 février 1882 par lettres échangées entre les Affaires Etrangères et le ministre de Suisse, les 11 et 26 juillet 1929, et publiées au *J. O.* du 5 août 1929 (3).

(1) *Revue Générale de Droit International*, 1910, article de M. Pic, p. 92 ; Fauchille, *Traité de Droit International*, T. I, p. 292.

(2) *Comm. Sup.*, 1^{er} juillet 1933, *Gaz. Pal.*, 1933.2.875.

(3) *Comm. Sup.*, 13 juillet 1933, *Gaz. Pal.*, 1933.2.876.

Pour justifier cette solution, la Commission Supérieure argumente que les lois françaises ne disposent que sous la réserve expresse ou tacite de l'application ou de l'exécution des conventions diplomatiques et qu'une dérogation à ce principe d'ordre général ne saurait être inférée du silence gardé à cet égard par les lois de 1926 et 1929 qui, tout en consacrant en faveur des propriétaires de nationalité française le droit de reprise prévu et réglementé par l'art. 5, ne visent, ni n'excluent les accords diplomatiques (1).

A notre sens, cette défaite de la Commission Supérieure est loin d'être convaincante, du moins pour sa trop large portée. L'art. 5 a formellement réservé le bénéfice de la reprise au seul propriétaire « de nationalité française ». A supposer même qu'il soit légal de faire entrer en jeu les accords diplomatiques, ce serait sous condition d'une réciprocité absolue, dans les termes de l'art. 11 du Code civil.

Sur ce point, il est impossible d'invoquer, comme le fait la Commission Supérieure, le prétendu mutisme de l'art. 5. Le législateur a manifesté une volonté qui ne peut se discuter. Il suffit de se reporter aux multiples déclarations faites sur ce point précis, au Parlement, dans le cours des discussions des lois sur les Loyers et la Propriété Commerciale (2).

(1) Comm. Sup., 20 juillet 1933, *Gaz. Pal.*, 1933.2.873.

(2) Séance Chambre, 8 juin 1923; M. Bellet : « Les étrangers ne pourront s'en prévaloir (de la Propriété Commerciale) que sous certaines conditions étroitement spécifiées par la loi, notamment s'ils justifient que, dans leur pays national, existe une législation sur les loyers commerciaux, analogue à la nôtre et dont jouissent les Français » (*J. O. Chambre*, 8 juin 1923, p. 2.416); Séance Sénat, 8 avril 1927; M. Penancier, Président de la Commission de Législation : « Nous ne sommes dirigés en l'espèce par aucun sentiment désagréable ni défavorable à l'égard de qui que ce soit, mais par une volonté d'équité. Nous vous demandons seulement de dire que les étrangers dans les pays desquels n'existe pas une législation analogue à celle de la France, ne bénéficieront pas en France de la loi que nous allons voter »; M. Curral : « Il est des Tribunaux qui ont jugé que les ressortissants de pays avec qui nous avons signé des traités comportant la clause de la nation la plus favorisée, étaient admis au bénéfice de la loi. Cette opinion me paraît absolument contraire au texte et à l'esprit de la loi » (*J. O.*, 9 avril 1927, p. 424 et suiv.);

Dira-t-on qu'il y a contradiction entre la loi et les traités ? Peut-être. Mais, en cas de conflit, force doit rester à la loi et c'est à cette dernière que le juge doit donner la préférence. « Devant la contradiction entre le traité et la loi, le juge doit décider que force doit rester à cette dernière seule que, tenu d'appliquer, il ne lui est pas permis d'enfreindre sous aucun prétexte, quelle que soit la gravité des conséquences, même internationales, qui pourraient en résulter. » (1).

Ce respect de la loi, ce maintien de la légalité avaient déjà été proclamés par M. le Procureur Général Matter dans ses conclusions sur l'arrêt du 22 décembre 1931 (2), conformément d'ailleurs à la doctrine constante soutenue par des

Séance Chambre, 28 mai 1929; M. Pernot : « Nous vous demandons, au contraire, de ne pas admettre — ce serait la première fois d'ailleurs — au bénéfice de la prorogation les autres locataires étrangers (qui n'ont pas servi aux armées)... L'idée qui domine ce débat, ne l'oubliez pas, c'est que la prorogation est une faveur; si donc, il est légitime que nos nationaux en bénéficient, il peut paraître juste que d'autres que nos nationaux ne l'obtiennent point (*J. O.*, 29 mai 1929, p. 1.725); Séance Sénat, 21 mars 1931, M. Morand rapporteur : « Je tiens à dire bien haut et à affirmer au nom du Sénat, que l'application de la loi sur la Propriété Commerciale ne doit pas être faite aux commerçants étrangers quand le pays auquel ils ressortissent n'accorde pas les mêmes droits aux citoyens français (Très bien, très bien). Il y a là une loi d'exception, une loi défavorable aux propriétaires français; je ne vois pas pourquoi — dans notre pays les étrangers sont très nombreux — nous accorderions à ceux-ci, qui sont venus y réaliser des gains ou des bénéfices, un droit exceptionnel et des faveurs particulières, dont les propriétaires français feraient en définitive les frais »; M. Léon Bérard, Garde des Sceaux : « Je ne peux vous dire qu'une chose, c'est que j'interprète, comme M. Morand vient de le faire lui-même, l'art. 19 de la loi de 1926 et qu'à mon sens, les Tribunaux restent juges souverains de savoir si les conditions fixées par ce texte, quant aux demandes présentées par les étrangers, se trouvent réunies » (*J. O.*, 22 mars 1931, page 421); Séance Chambre, 10 décembre 1931, M. Cautru, rapporteur pour avis de la Commission de Législation : « J'ajoute que ne devront pas avoir non plus droit à ce sursis légal les étrangers qui sont exclus du bénéfice de la loi du 30 juin 1926. L'art. 19 de cette loi est formel. Il stipule que les étrangers ressortissant de pays dans lesquels les locataires français ne jouissent pas d'une législation semblable, ne pourront pas bénéficier des avantages de la loi du 30 juin 1926. Pourquoi, dès lors, accorderions-nous à ces locataires étrangers l'avantage du sursis légal que nous envisageons aujourd'hui » ? (*J. O.*, 11 décembre 1931, p. 4390).

(1) Dijon, 2 mai 1933, *Gaz. Pal.*, 1933.2.325.

(2) Cass., 22 décembre 1931, *Gaz. Pal.*, 1932.2.205.

maîtres du droit international tels que Pillet, de Lapradelle, Perroud, Champcommunal, Rousseray cités par lui.

On est à bon droit surpris de voir le ministre des Affaires Étrangères en fonctions en 1933, dans son rapport au Président de la République sur l'échange de lettres interprétant la convention franco-espagnole du 7 janvier 1862, remettre en discussion, en même temps que ces principes de droit international, le sens même que le Parlement a voulu imprimer aux lois spéciales.

M. Paul-Boncour, en effet, s'est exprimé ainsi : « La volonté formelle du législateur est invoquée pour dénier à tous les étrangers sans distinction le bénéfice de la loi concernant les loyers d'immeubles ou de locaux commerciaux ou industriels, volonté résultant du texte même de l'art. 19 de la loi et des débats parlementaires. Mais il faut alors supposer que les Chambres ont eu l'intention de ne pas respecter les conventions signées par la France. On ne peut pas et on ne doit pas attribuer une pareille intention au Parlement français. » (1).

Le Quai d'Orsay s'obstine dans une interprétation inexacte de la volonté du législateur. Il ne s'agit pas « de ne pas respecter les conventions signées par la France », mais bien de ne pas étendre à des conventions antérieures, qui n'ont pu la viser, l'avantage d'une législation exceptionnelle, défavorable aux propriétaires français, et dont, en conséquence, le Parlement a voulu réserver le bénéfice aux seuls Français, comme c'était son droit.

On ne peut donc qu'approuver la jurisprudence d'avoir mis d'accord dans son dernier état, le respect de la loi et la défense des intérêts nationaux.

(1) *J. O.*, 21 avril 1933, *Rév. Loy.*, 1933, p. 751.

II. — DROIT DE PROROGATION DU LOCATAIRE ÉTRANGER.

L'examen de l'art. 4 est le complément nécessaire d'une étude intégrale du droit de reprise, puisqu'elle aboutit à fixer les facultés du propriétaire français à l'encontre de ses locataires étrangers.

Bien qu'il ne s'agisse pas, à littéralement parler, de la reprise telle que l'entend l'art. 5, c'est-à-dire de celle qui s'exerce malgré le droit général de prorogation reconnu aux locataires, le rapprochement des deux articles s'impose pour mieux montrer le synchronisme de ces deux aspects symétriques d'une même question. Il y a, en effet, un tel rapport entre eux, pour ce qui concerne les étrangers, que la plupart des principes et décisions relatés à l'occasion de l'art. 5 trouvent également place ici.

Le principe est que la reprise peut toujours s'exercer contre les étrangers, la loi leur refusant le bénéfice de la prorogation, sauf certaines exceptions de services militaires et d'acquisition de la nationalité française et aussi — seul point qui nous intéresse — sous réserve des conventions diplomatiques existant au jour de la loi.

Mais l'interprétation jurisprudentielle de l'art. 4 a subi les mêmes fluctuations, les mêmes alternatives, les mêmes incertitudes que pour l'art. 5.

De 1927 à 1929, la Commission Supérieure, d'accord avec la Cour de Cassation, a jugé que la réserve des conventions diplomatiques s'entendait d'accords réservant aux Français à l'étranger un régime de stricte réciprocité, car cette réserve procédait directement de l'interprétation traditionnelle de l'art. 11 du Code civil.

Comme aucune catégorie d'étrangers ne pouvait se récla-

mer d'un régime de réciprocité diplomatique quant au bénéfice de la prorogation, celle-ci a été successivement refusée aux locataires anglais, américains, suisses, espagnols, argentins, roumains.

Il est à noter que la décision concernant les locataires roumains est du 29 juin 1929 (1) jour où était promulguée la loi de même date modifiant et complétant celle du 1^{er} avril 1926 (2). Et, nous avons vu qu'au cours de ses débats, le Parlement avait refusé de suivre le Gouvernement qui demandait que le bénéfice de la prorogation fut accordé, sans distinction, à tous les étrangers.

Eclairé, en particulier, par les interventions de M. Pernot qui ne laissaient aucun doute sur le sort définitif de sa proposition, le Gouvernement s'avisa que l'art. 4 réservait le jeu des conventions diplomatiques, différence essentielle avec l'art. 5 qui, pour le droit de reprise, avait entendu exclure tous les étrangers, sans la moindre restriction. Sans attendre, il avait pris ses précautions.

Dès le 6 octobre 1927, une convention d'établissement fut passée avec la Belgique (3). Une autre intervint avec la Tchécoslovaquie le 2 juillet 1928 ; elle fut approuvée par la loi du 29 février 1929 et promulguée par décret du 14 avril suivant (4).

Puis, seconde méthode, en mai et en juillet 1929, le Quai d'Orsay échangea avec les ambassadeurs britanniques et helvétiques des lettres formant interprétation bilatérale des conventions franco-anglaise du 26 février 1882 et franco-suisse du 23 février de la même année (5).

(1) Gaz. Pal., 1929.2.518.

(2) J. O., 30 juin 1929.

(3) J. O., 5 novembre 1927.

(4) J. O., 25 avril 1929.

(5) J. O., 20 juillet et 5-6 août 1929.

Enfin, troisième manière, encore plus simple et plus rapide : le ministère des Affaires Etrangères estimant que sa propre interprétation unilatérale devait être tenue pour suffisante, adressa à la Chancellerie et aux corps judiciaires la fameuse lettre du 22 juillet 1929 donnant l'interprétation officielle du ministre sur trente-trois conventions de commerce et d'établissement portant la clause d'assimilation au national ou de la nation la plus favorisée (1). Les étrangers ressortissants à ces états étaient ainsi admis à jouir des mêmes droits que nos nationaux en matière de législation des loyers.

Nous avons déjà exprimé ce qu'il fallait penser de cette interprétation qui déforme les dispositions formelles de l'art. 4, aucun de ces accords diplomatiques n'ayant visé le droit réciproque de prorogation, et les prescriptions de l'art. 11 du Code civil étant ainsi réduites à néant.

Cependant, la Commission Supérieure s'inclina devant l'interprétation du ministre, acceptant que l'interprétation des hautes parties contractantes fit corps avec la convention et s'imposât à l'autorité judiciaire, ainsi que nous l'avons exposé à l'occasion de l'examen de l'art. 5.

Une première décision fut rendue, en ce sens, le 21 novembre 1929, en faveur d'un locataire espagnol (2).

Des arrêts semblables furent successivement rendus au profit des locataires suisses, belges, britanniques, italiens, américains et autrichiens (3).

Mais se produit le revirement de la Chambre Civile à l'occasion de l'arrêt du 22 décembre 1931 sur le droit à la prorogation commerciale. Elle ne doit être accordée aux

(1) *J. O.*, 13 août 1929.

(2) *Gaz. Pal.*, 1929.2.871.

(3) *Gaz. Pal.*, 1930.1.78 ; 1930.1 273 ; 1930.2.413 ; 1931.2.544.

étrangers que sous la condition de l'art. 11 du Code civil exigeant la réciprocité diplomatique. La Chambre civile adopte le même point de vue le 8 février 1932 (1).

La Commission Supérieure, à son tour, revient à son premier point de vue. Comme nous l'avons indiqué plus haut, elle abolit sa jurisprudence des deux années précédentes et décide, le 1^{er} décembre 1932, sur conclusions conformes de l'Avocat-général Lyon-Caen, qui rappelle celles précédemment données devant la Chambre civile par le Procureur Général Matter, que l'étranger ne peut jouir en France des facultés ou avantages du droit civil, conformément à l'art. 11 du Code civil, que si, à la condition de réciprocité diplomatique, s'ajoute celle de la réciprocité législative. La lettre du ministre des Affaires Etrangères du 22 juillet 1929 mentionne bien le traité du 15 septembre 1846 avec le Chili parmi les conventions qui ont été officiellement interprétées par le ministre comme comportant assimilation aux Français pour l'application des lois sur les loyers. Mais, il s'agit là d'une interprétation unilatérale. Et comme il n'est intervenu entre la France et le Chili aucune interprétation bilatérale interprétant le traité précité, les locataires chiliens ne peuvent se prévaloir de conventions diplomatiques telles que prévues à l'art. 4 ; par conséquence, ils n'ont pas droit au bénéfice de la prorogation (2).

La nouvelle jurisprudence, appliquant intégralement l'art. 4, exige donc des conventions diplomatiques précises, formelles quant à la législation des loyers et ne reconnaît justement ce caractère qu'aux interprétations réciproques et bilatérales données par les parties contractantes. L'interpré-

(1) *Gaz. Pal.*, 1932.1.205.

(2) *Gaz. Pal.*, 1933.1.51.

tation personnelle et unilatérale donnée par le ministre ne saurait y équivaloir.

Or, à l'époque où l'arrêt fut rendu, seule l'interprétation bilatérale visant les conventions franco-anglaises et franco-helvétiques avait été échangée. C'était écarter en fait la presque totalité de la longue liste donnée à la suite de la lettre ministérielle.

Notons toutefois que la décision, après avoir rappelé les exigences de réciprocité législative de l'art. 11 du Code civil, accorde néanmoins pleine force aux interprétations bilatérales, soit à la seule réciprocité diplomatique. Cette dérogation implicite aux principes de l'art. 11 fut cependant pleinement consacrée par les arrêts qui suivirent.

Ainsi, la Chambre Civile et la Commission Supérieure s'étaient rejointes dans une même unité de doctrine quant à l'application aux étrangers de la Propriété Commerciale et de la législation des Loyers.

Mais, si la solution adoptée est parfaitement conforme au texte de l'art. 4 qui prévoit l'effet des conventions diplomatiques pour le droit de prorogation, elle n'en reste pas moins critiquable, dans une certaine mesure, quant à l'art. 5 qui a formellement écarté l'étranger du droit de reprise, sans aucune considération pour les conventions diplomatiques.

Un problème se pose pour les accords bilatéraux sur l'interprétation des traités antérieurs. Ces interprétations, il faut bien le reconnaître, ajoutent à la matière des traités qui n'avaient pu prévoir les législations exceptionnelles issues de la guerre. Il semble donc que, du point de vue constitutionnel, les accords devraient faire l'objet, comme tout traité, d'une ratification des Chambres. Mais cette question n'a pas encore donné lieu à examen de la Commission Supérieure, ni de la Chambre Civile.

Quels sont, à l'heure actuelle, les Etats dont les traités avec la France ont fait l'objet d'une convention d'interprétation bilatérale permettant à leurs ressortissants de bénéficier des avantages des art. 4 et 5 de la loi de 1926 ? La liste n'est pas longue et peut s'établir comme suit :

— Grande-Bretagne : interprétation bilatérale des 21 et 25 mai 1929, publiée au *J. O.* le 20 juillet 1929.

— République Helvétique : interprétation bilatérale des 11 et 26 juillet 1929, publiée au *J. O.* les 5 et 6 août 1929.

— Espagne : interprétation bilatérale des 27 et 28 février 1933, publiée au *J. O.* le 21 avril 1933.

— République de Panama : interprétation bilatérale des 19 octobre et 9 novembre 1933, publiée au *J. O.* le 21 novembre 1933.

— Belgique : interprétation bilatérale des 11 et 24 avril 1934, publiée au *J. O.* du 10 juillet 1934.

Ainsi, ces cinq Etats sont les seuls qui, conformément à la jurisprudence innovée par la Commission Supérieure, dans l'arrêt du 1^{er} décembre 1932, peuvent se réclamer des conventions diplomatiques réservées par l'art. 4 et sous-entendues dans l'art. 5.

Cette jurisprudence marque-t-elle le dernier revirement d'une juridiction éminemment changeante ? Le passé permet de douter de l'avenir. Et déjà un nouvel arrêt de la Commission, rendu le 17 juin 1933 (1) semble céder sur le principe précédemment affirmé, en faisant une large concession à la clause du traitement de la nation la plus favorisée inscrite au traité franco-belge du 6 octobre 1927 (2) pour l'octroi aux ressortissants belges du bénéfice de l'art. 4. Mais, il y a lieu de penser qu'il s'agit d'un écart isolé et que

(1) *Rév. Loyers*, 1934.119.

(2) *J. O.*, 5 novembre 1927, p. 11.270.

la jurisprudence si péniblement fixée, ne va pas être remise, une fois de plus, en question.

Dernier point : le texte de l'art. 4 réserve le jeu des conventions diplomatiques à condition qu'elles existent avant la promulgation de la loi. Cette formule se retrouve dans la loi de 1929 comme dans celle de 1926 ; à quelle date faut-il donc se placer pour apprécier la valeur de ces conventions ?

Si la loi de 1929 a un caractère rétroactif, ce serait aux seules conventions existant au 1^{er} avril 1926 qu'il y aurait lieu d'accorder crédit. Mais le titre même de la loi précisant son caractère modificatif et complétif de la précédente, s'oppose à cette prétention de rétroactivité. La loi de 1929 vise bien le jour de sa propre promulgation. C'est donc jusqu'à cette dernière date que l'efficacité des conventions peut être invoquée. L'arrêt de la Commission Supérieure du 17 juin 1933, ci-dessus cité, implique d'ailleurs cette solution, puisqu'il prend en considération la convention franco-belge du 6 octobre 1927 conclue entre les deux dates.

III. — EXAMEN DE LA DOCTRINE.

Nous avons donné un aperçu aussi complet que possible des décisions de justice. Il faut cependant reconnaître que la doctrine n'a pas été unanime à approuver cette jurisprudence contre laquelle d'éminents commentateurs ont fait de sévères réserves.

En particulier, l'arrêt du 22 décembre 1931 (Aff. Sanchez et Gozland) et les conclusions de M. le Procureur Général Matter ont fourni à M. Niboyet l'occasion d'une critique très approfondie des rapports entre un traité diplomatique et la loi interne (1).

(1) Note de M. J. P. Niboyet, professeur à la Faculté de Droit de Paris, sous Cass. Civ., 22 décembre 1931, S. 1932.1.257.

Le Procureur Général avait conclu en ces termes : « A supposer qu'il y ait conflit entre la loi de 1926 et le traité franco-espagnol de 1862, le juge ne peut connaître d'autre volonté que celle de la loi. C'est le principe même sur lequel reposent nos constitutions judiciaires. »

M. Niboyet s'élève avec force contre cette déduction : « Le problème de la loi et des traités n'est pas un pur problème de droit international n'intéressant que les rapports des Etats entre eux ; il concerne aussi le droit interne et les tribunaux judiciaires. Ceux-là ayant parfaitement le droit, et ils n'y manquent pas, de refuser d'appliquer des textes irréguliers en la forme, ne devraient pas non plus tenir compte d'une loi qui viole un traité antérieur. Ils seraient donc sur un terrain très sûr en décidant que les traités régulièrement mis en vigueur restent applicables jusqu'au moment où ils sont dénoncés par un acte de gouvernement, seul procédé constitutionnel régulier. »

Par ailleurs, le représentant du Ministère Public revenait pour les tribunaux judiciaires le droit d'interpréter les conventions diplomatiques, s'agissant d'un conflit d'intérêt privé. M. Niboyet estime cette formule absolument vide de sens : « A partir du moment où un traité diplomatique est applicable et où le gouvernement estime de son devoir, d'en donner le sens à raison de ses obligations internationales, il paraît difficile d'opposer l'idée de litige d'intérêt privé à celle de litige d'intérêt public. Il n'y a plus qu'un intérêt public en cause, celui d'une bonne exécution du traité. Si les pouvoirs publics donnent une interprétation officielle du traité, le litige est d'intérêt public. C'est précisément ce qui est arrivé. »

A l'occasion du même arrêt, mais pour des motifs un peu différents, M. Trasbot conclut également à la valeur décisive

de l'interprétation des traités donnée par le ministre (1). S'agissant d'intérêts privés, l'autorité judiciaire a le droit d'interpréter les traités, mais à condition qu'il y ait quelque chose à interpréter. Si les parties donnent elles-mêmes l'interprétation, cette dernière fait corps avec la convention elle-même. C'est ce qui s'est produit pour les déclarations du ministre des Affaires Etrangères. Quant à l'art. 19 exigeant la réciprocité absolue pour la prorogation commerciale il n'est pas un texte constitutionnel, ni d'ordre public ; il est permis d'y déroger par convention diplomatique et la lettre ministérielle du 22 juillet 1929 a confirmé cette dérogation en précisant que les conventions litigieuses avaient entendu viser les droits civils *stricto sensu* sans condition de réciprocité.

C'est de ce dernier point de vue que M. Trasbot explique et justifie la divergence qui a existé entre la Cour de Cassation pour l'art. 19 et la Commission Supérieure pour l'art. 4, la première refusant et la seconde accordant la prorogation aux étrangers. L'art. 4 réservant les conventions diplomatiques, a entendu déroger à la condition de réciprocité, ainsi que le confirme la lettre interprétative du 22 juillet 1929 ; tandis que, pour l'art. 19, le législateur a manifesté expressément sa volonté de rendre d'ordre public la condition de réciprocité de l'art. 11.

L'explication ainsi présentée est séduisante. Mais n'oublions pas que la lettre interprétative du ministre ne faisait aucune distinction entre les deux textes et entendait les rendre tous deux applicables aux étrangers en vertu de la clause d'assimilation au national, refusant ainsi tout caractère d'or-

(1) Note de M. Trasbot, professeur à la Faculté de Droit de Rennes, sous Cass. Civ., 22 décembre 1934, D. 1932.1.131.

dre public à l'art. 19, ce qui contredit quelque peu la thèse du distingué commentateur.

Cependant, M. H. Mazeaud fait entendre une note un peu différente et n'est pas loin d'approuver pleinement la jurisprudence qui exclut les étrangers du bénéfice des lois sur les loyers (1). Il admet qu'il n'existe aucun traité antérieur aux lois de 1926 accordant aux étrangers les droits contestés, mais que les conventions d'assimilation aux Français concernent des catégories de droits dans lesquelles les lois sur les loyers sont susceptibles de rentrer. Toutefois, si un traité peut valablement déroger à l'exigence de la réciprocité diplomatique de l'art. 11, il est nécessaire que cette volonté soit expressément exprimée, ce qui ne se rencontre certainement pas dans les conventions invoquées qui doivent, en conséquence, être interprétées comme exigeant la réciprocité législative. Quant à l'interprétation unilatérale du ministre, « elle n'a que la valeur d'un simple renseignement dont les tribunaux sont libres de faire ce que bon semble. »

Signalons spécialement l'opinion de M. Mazeaud sur le conflit entre les conventions diplomatiques et la loi interne : le juge n'a pas à apprécier la constitutionnalité des textes qu'il applique et ne peut s'en tenir qu'à celui qui est le dernier en date ; aucune des deux sources du droit international privé n'ayant le pas sur l'autre, si une loi et un traité se contredisent, le juge doit considérer que la disposition la plus récente abroge la plus ancienne, exactement comme s'il se trouvait en face de deux lois contradictoires. C'est conclure à la prééminence des lois de 1926 à l'encontre des conventions diplomatiques antérieures.

(1) Note de M. Henri Mazeaud, professeur à la Faculté de Droit de Lille, sous Cass. Civ., 24 févr. 1932 (Aff. Reynes c. Galeries Réunies), S. 1932.1.249.

Ainsi qu'on peut le constater par ce bref résumé des principales thèses en présence, la doctrine n'est pas absolument d'accord sur la solution de ces problèmes, d'ailleurs fort compliqués, de droit international privé, ni même sur les arguments qui peuvent militer pour une solution identique. Par contre la jurisprudence semble bien unifiée et constante, ce dont les justiciables ballottés, depuis 1927, entre des décisions contradictoires, ont grandement lieu de se féliciter (1).

(1) Pour confronter les diverses opinions en présence, on consultera avec fruit les études suivantes : 1° en faveur des étrangers : Picard, *La Propriété Commerciale et les Etrangers*, Jour. de Tr. Internat. privé, 1926, p. 849 ; Champcommunal, *Rev. de Dr. Internat. privé*, 1928, p. 94 ; Niboyet, *La Législation des Loyers en France*, *Rev. Dr. Internat. privé*, 1929, p. 592 ; 2° contre les Etrangers : Audinet, note sous *Comm. Sup.*, 26 novembre 1929, S. 1930.2.161 ; Perroud, *la Législation des Loyers et les Etrangers*, *Journ. de Dr. Internat. privé*, 1927, p. 295 ; 1928, p. 998 ; Trasbot, note au *Dalloz*, 1928.2.469 ; Chauveau, note au *Dalloz*, 1931.2.9.

CHAPITRE VI

Le droit de reprise et les locaux professionnels (art. 5).

L'art. 5 de la loi de 1926, dans son al. 5 (devenu al. 7 en 1929), stipule que le droit de reprise ne pourra porter que sur les locaux servant exclusivement à l'habitation.

En effet, l'art. 1^{er} étend les effets généraux de la loi aux locaux d'habitation et à ceux affectés à l'exercice d'une fonction publique ou à l'usage professionnel, pourvu que ces derniers n'aient aucun caractère commercial ou industriel. Sans la réserve de l'art. 5, tous eussent dû supporter le droit de reprise du propriétaire.

Déjà, la loi du 31 mars 1922 ne prévoyait la reprise que pour les locaux d'habitation, et la jurisprudence, interprétant l'art. 13, avait jugé qu'il ne visait que les locaux d'habitation et ne pouvait permettre la reprise pour les locaux commerciaux, industriels ou professionnels : « Attendu que le droit, tel qu'il est réglé par l'art. 13, ne s'applique qu'au cas où le propriétaire, justifiant d'un motif légitime, entend occuper, à titre d'habitation, un local d'habitation, ce qui exclut les locaux industriels, commerciaux ou professionnels » (1).

(1) Comm. Sup., 7 mai 1925, Rév. Loy., 1925.572. V. également 1925, 244, 245 et 676.

La loi de 1922 refusait donc implicitement la reprise pour les locaux professionnels ; celle de 1926 a préféré une solution explicite et l'a réglée par une disposition formelle : le droit ne pourra s'exercer que sur les locaux servant exclusivement à l'habitation.

La protection spéciale accordée au local professionnel s'explique fort bien. Le changement de local entraîne un trouble certain pour le locataire ordinaire, mais ne doit guère retentir sur sa situation matérielle qui, en principe, n'en peut souffrir aucun préjudice. Il n'en va pas ainsi pour celui qui exerce dans les lieux une profession ou un métier. Pour prendre l'exemple du médecin dont il a été beaucoup parlé au Parlement à cette occasion, il est certain que l'obligation de changer de local, peut-être même de quartier, peut avoir une répercussion fâcheuse sur la fidélité de sa clientèle. Si donc l'habitation est un des éléments d'une situation créée par la persévérance, la patience, les efforts du locataire, il paraît légitime de protéger cette situation qui, comme le disait M. Puech au sujet de la Propriété Commerciale « n'est pas moins sacrée que la propriété immobilière parce qu'elle est, elle aussi, le fruit du travail » (1).

D'ailleurs, en contre-partie de la faveur ainsi accordée aux locataires professionnels, la loi les a frappés, à l'art. 11, d'une majoration spéciale de loyer de 25 %, ce qui est également légitime parce qu'il faut reconnaître avec M. Paul Morand, rapporteur de la loi au Sénat, que cet al. 7 de l'art. 5 établit précisément un avantage spécial (2).

La formule employée par l'art. 5 abolit toute différence entre le locataire professionnel proprement dit, c'est-à-dire

(1) Débats Chambre, 3 mars 1926, *J. O.*, p. 1158.

(2) Débats Sénat, 26 mars 1926, *J. O.*, 449.

celui où le médecin, dentiste, avocat, professeur, écrivain, artiste exerce sa profession, et le local mixte qui sert à la fois à l'usage de la profession et à l'habitation. « Pour les locaux professionnels, précisait M. Chênebois au Sénat, la situation est délicate et il est bon qu'elle soit éclaircie. Il y a, en effet, certains locaux professionnels, ceux des médecins, par exemple, où ceux-ci n'occupent pour l'exercice de leur profession qu'une seule pièce, toutes les autres étant réservées à l'habitation. Dans d'autres cas, ce peut être le contraire ». Et le rapporteur lui répondait : « Quand un local servira à la profession, il n'y a aucun doute : pas de droit de reprise. Lorsqu'il servira tout à la fois à l'habitation et à la profession, ce ne sera pas un local servant exclusivement à l'habitation et le droit de reprise ne pourra non plus être exercé » (1).

La distinction entre les locaux commerciaux et professionnels présente une grande importance pratique : le dernier échappe au droit de reprise, tandis que celui affecté à un usage commercial ou industriel pourra toujours être repris par le propriétaire qui, aux termes de la loi sur la Propriété commerciale, ne sera contraint à une indemnité que dans des cas très limités.

Sur ce point, il n'y a pas lieu de rechercher la distinction dans l'importance de la partie des locaux utilisés pour un but commercial. Du moment que le locataire pratique des opérations de commerce, même s'il retire la plus grande partie de ses ressources d'une profession non commerciale, même si ces actes de commerce ne sont que l'accessoire de la profession du locataire (2), le caractère professionnel disparaît et

(1) Débats Sénat, 26 mars 1926, *J. O.*, 449.

(2) Comm. Sup., 10 juillet et 30 octobre 1930, *Gaz. Pal.*, 1930.2762.

seule, la loi du 30 juin 1926 devra lui être appliquée, à l'exclusion de la loi sur les loyers. Il sera donc exposé au droit de reprise du propriétaire qui ne sera nullement arrêté par l'exception professionnelle.

De nombreuses contestations peuvent s'élever entre propriétaire et locataire sur le caractère professionnel de la location. Avant les lois sur les loyers, cette question n'avait pas toujours attiré l'attention des parties contractantes, car, pendant la période d'avant-guerre, ces précisions ne présentaient pas la même importance pratique. Le propriétaire envisageait, surtout, en cette matière, la bonne tenue et le calme qu'il devait assurer aux autres locataires, mais il y voyait rarement une source de majoration de loyer et jamais une difficulté pour la reprise éventuelle des locaux pour son usage personnel.

Les tribunaux ont donc été appelés à trancher des difficultés auxquelles la crise des logements d'après-guerre donnait un caractère fréquent et aigu.

Le principe de la jurisprudence se pose ainsi : le caractère professionnel d'un local résulte de l'exercice effectif dans ce local d'une profession avec le consentement du propriétaire (1).

Que faut-il entendre par exercice effectif ? La réponse est avant tout fonction des circonstances. Peu importe qu'il ne se trouve pas dans les locaux d'aménagements spéciaux. Envisageons le cas le plus délicat, celui de l'écrivain professionnel ; s'il n'a aucun autre bureau que celui installé dans son appartement, s'il prouve que cette pièce lui sert à la rédaction de ses œuvres, s'il figure à cette adresse dans des

(1) Comm. Sup., 13 décembre 1928, Gaz. Pal., 1930, 2.699.

annuaires, nul doute qu'il n'exerce effectivement dans les lieux une activité professionnelle (1).

Le caractère professionnel de l'occupation ne dépend nullement des ressources qui peuvent résulter de la profession. Même si le locataire ne tire aucun moyen d'existence de son activité intellectuelle, il doit être considéré comme professionnel, si sa notoriété dans les milieux littéraires, scientifiques ou artistiques est suffisante pour qu'il soit impossible de lui refuser le titre qu'il revendique. Dieu merci, la jurisprudence n'a pas voulu considérer que le désintéressement pouvait devenir une cause d'infériorité et il faut saluer cette opinion respectable qui maintient des principes souvent trop oubliés.

C'est ainsi que le professeur, qui donne des leçons sans que sa profession soit pour lui lucrative et rémunératrice, sans que son enseignement lui rapporte un profit matériel quelconque, rentre cependant parmi les locataires professionnels et ne peut se voir opposer la demande en reprise par le propriétaire (2).

Mais cet exercice professionnel doit avoir lieu avec le consentement du propriétaire. Il faut donc se reporter à la destination prévue par les parties contractantes, car si la destination professionnelle n'a pas été visée au moment de la location, il n'est pas possible pour le locataire de changer la destination arrêtée par l'accord des parties. Nul ne peut se créer un titre ou modifier seul, le titre antérieur (3).

Le local a-t-il été loué pour une occupation bourgeoise, rien ne saurait en modifier le caractère, sans l'assentiment

(1) Trib. Civ. Strasbourg, Rev. Alsace-Lorraine, 1932.572.

(2) Comm. Sup., 12 décembre 1929 et 22 mars 1930, Gaz. Pal., 1930.700 et 701.

(3) Comm. Sup., 18 juillet 1930, Gaz. Trib., 6 déc. 1930 ; dans le même sens : 7 janv. 1932, Rév. Loy., 1932.220.

du propriétaire. Et le fait que l'un des enfants du locataire exerce effectivement une profession dans les lieux ne saurait leur donner le caractère professionnel, alors qu'aucun lien de droit n'existe entre cet enfant et le propriétaire (1). Il faut donc que la profession, pour donner au local le caractère prévu par la loi, soit exercée effectivement par le locataire, par le titulaire de la location. C'est l'évidence même : le caractère professionnel ne peut s'apprécier qu'en la personne du locataire et le local loué par la femme d'un médecin ne saurait être considéré comme professionnel, alors qu'il n'existe aucun lien de droit entre le propriétaire et le mari de la locataire (2). Il n'en pourrait aller autrement que si le propriétaire avait donné par la suite, expressément ou tacitement, son adhésion sans réserve à l'exercice de la profession du mari.

Situation inverse : le bail a réservé le caractère professionnel de la location, le locataire a exercé la profession prévue, a cessé par la suite toute activité professionnelle, en un mot, l'occupation est devenue uniquement bourgeoise. Il est logique de décider que le locataire ne pourra nullement profiter de la faveur toute spéciale accordée par la loi aux professions libérales. Si l'art. 5 veut leur réserver la jouissance des lieux, c'est en partant du principe parfaitement juste que le maintien dans les lieux est une condition favorable de l'exercice de la profession. Si la profession ne s'exerce plus, le maintien perd son utilité et sa raison. Cette solution normale ressort implicitement d'une décision de la Commission Supérieure en date du 22 mars 1930 (3).

Le caractère professionnel peut-il s'étendre à d'autres lo-

(1) Comm. Sup., 22 mars 1930, cité supra.

(2) Comm. Sup., 31 mai 1930, Gaz. Pal., 1930.702.

(3) Gaz. Pal., 1930.2.650.

caux que l'habitation principale où le locataire exerce effectivement sa profession ? La question s'est posée pour le garage de la voiture automobile du médecin, garage indépendant de sa maison d'habitation.

La jurisprudence a décidé que le garage n'ayant ni le caractère d'un local d'habitation, ni le caractère d'un local à usage professionnel, ne pouvait être soumis à la législation dérogatoire au droit commun (1).

Est-ce bien juste ? On en peut douter. Le garage en l'espèce, représente une annexe de la maison d'habitation et nulle contestation ne serait soulevée si l'ensemble des lieux se présentait d'un seul tenant. Par ailleurs, il est certain que l'automobile doit être considérée comme un instrument professionnel, puisqu'il contribue à l'exercice de la profession. La loi, désirant protéger les conditions de cet exercice, il semblerait logique de l'appliquer à tous les éléments qui y concourent. La solution contraire ne nous paraît guère justifiable, d'autant qu'en général la jurisprudence s'est toujours décidée dans le sens le plus libéral.

Reconnaissons cependant que cette décision est conforme à une déclaration du rapporteur de la loi, M. Morand : « Les locataires de garage n'ont pas droit à la prorogation ; ceux-ci ne sont ni des locaux d'habitation, ni des locaux à usage professionnel. Ce sont des locaux à destination spéciale n'étant, à cet égard, pas soumis à une législation exceptionnelle du droit commun » (2). Ce distinguo subtil n'est pas absolument convaincant, *Accessorium sequitur principale*. En l'espèce, le garage fait partie d'un ensemble qui concourt à l'activité professionnelle. Pourquoi lui infliger un régime différent ?

(1) Comm. Sup., 25 avril 1929, Gaz. Pal., 1930.2.657.

(2) Débats Sénat, 1926, p. 411.

A côté des locaux professionnels proprement dits plus spécialement affectés à l'usage des professions dites libérales, la loi s'applique également aux locaux affectés à l'usage d'une fonction publique : ils échappent au droit de reprise du propriétaire. Il en est ainsi de l'appartement dans lequel le locataire exerce les fonctions d'Inspecteur général des Ponts et Chaussées, qualité connue du bailleur, et alors d'ailleurs que l'Administration ne lui fournit aucun local officiel pour l'exercice de ses fonctions. Même solution pour un ingénieur des Travaux Publics de l'Etat, alors surtout que l'Administration tenait cet appartement pour son bureau spécial. Il en est ainsi même si le bail porte la clause d'habitation bourgeoise, si cette clause n'implique pas la défense d'exercer dans les lieux une fonction publique, surtout si le bailleur connaissait la qualité de son locataire (1).

Encore faut-il que le fonctionnaire exerce, dans les lieux, sa fonction d'une façon normale et régulière. Si le local d'habitation était indépendant du lieu de l'exercice officiel de sa profession, s'il n'y exerçait que des actes isolés de sa profession et pour sa commodité personnelle, alors il ne peut se prévaloir de l'exception attachée aux locaux affectés à l'usage de la fonction (2).

Cependant, la doctrine s'est élevée contre cette interprétation évidemment un peu étroite : « L'existence d'un local extérieur dans lequel il a matériellement la possibilité d'aller travailler ne doit pas empêcher de considérer comme professionnel le domicile personnel où l'intéressé fait une partie de son travail, si les conditions normales de celui-ci, et

(1) Comm. Sup., 30 oct. 1930 et 2 juillet 1931, Gaz. Pal., 1931.2.473 et 477.

(2) Comm. Sup., 7 mai 1922, Gaz. Pal., 1922.1.745; Conf. Ropers et Dubrujeaud, Du droit de reprise, p. 81.

même les usages et aussi les devoirs familiaux, l'obligent ou lui permettent de travailler chez lui. C'est ainsi qu'un professeur ou un magistrat, qui normalement a sa bibliothèque personnelle, qui a ses notes et papiers chez lui, où il fait usuellement, dans le calme de son bureau, la partie la plus difficile de son travail, l'élaboration, ne peut être contraint à l'effectuer dans les locaux communs de l'école ou du palais, si bien aménagés qu'ils soient. C'est sans doute le cas d'un président d'un tribunal... A lui seul, le souci de la dignité de sa fonction doit empêcher de le traiter comme l'employé de bureau qui fait ses heures de présence et s'en va sans souci jusqu'au lendemain où, à l'heure fixée, il reprendra son travail au point de vue où il est resté » (1).

Que conclure, sinon que tout, en cette matière, est fonction des circonstances et des interprétations. Si le fonctionnaire est normalement appelé à remplir une partie de ses travaux à son domicile privé, s'il y a, selon l'expression de M. le professeur Esmein, un double lieu de travail, il est juste et logique de décider que l'habitation personnelle représente bien un second lieu de travail. L'exception de l'art. 5 doit lui être appliquée et le droit de reprise du propriétaire ne devrait pas s'exercer.

Une question plus délicate se pose à l'occasion des locaux occupés par les artisans. Doivent-ils être considérés comme locaux professionnels ou ne sont-ils justiciables que de la loi sur la Propriété Commerciale ? Un imbroglio législatif s'est en effet produit à leur égard.

Lors de la discussion de la loi sur les loyers, M. Nouvelle, député, avait déposé un amendement accordant formellement son bénéfice aux locaux occupés par les artisans.

(1) Note de M. Esmein, Sirey, 1927.2.145.

M. Gouin, rapporteur, déclara que cette précision était superflète, le texte présenté à la Chambre par la commission garantissant suffisamment les droits des artisans pour qu'il fût utile d'y ajouter l'amendement proposé.

« En effet, précise-t-il, il y a des artisans qui ne sont pas des commerçants. Dans ces conditions, il va de soi que leur location sera assimilée à une location de locaux à usage professionnel. Il y a des cas, par contre, où certains artisans sont des commerçants : ce seront alors les garanties offertes aux commerçants qui seront invoquées » (1).

Mais à son tour, la loi du 30 juin 1926 sur la Propriété Commerciale a admis à son bénéfice les artisans même non commerçants, sous la seule condition (art. 18) que les lois fiscales des 31 juillet 1917, et 30 juin 1923 les aient exonérés de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux. Le critérium fiscal ainsi invoqué vise : « les ouvriers travaillant chez eux, soit à la main, soit à l'aide de la force motrice, que leurs instruments de travail soient ou non leur propriété, lorsqu'ils opèrent exclusivement à façon pour le compte d'industriels ou de commerçants avec des matières premières fournies par ces derniers, et lorsqu'ils n'utilisent pas d'autre concours que celui de leur femme, de leurs père et mère, de leurs enfants et petits-enfants habitant avec eux, d'un apprenti de moins de 16 ans et d'un compagnon » (art. 13).

Que décider et quel texte appliquer à l'artisan ? Lois sur les loyers ou Propriété Commerciale ? Il faut pourtant choisir.

La Commission Supérieure a repoussé le critérium fiscal posé par la loi du 30 juin 1926. Même si, d'après l'art. 10 de la loi du 30 juin 1923, modifiant l'art. 13 de la loi du

(1) Débats Chambre, 20 janvier 1926, *J. O.*, p. 446.

31 juillet 1917, celui qui exerce un travail manuel, soit seul, soit avec le concours des membres de sa famille, d'un ouvrier compagnon et d'un apprenti, n'est pas soumis à l'impôt sur les bénéfices commerciaux, cette règle fiscale ne s'impose pas d'une façon absolue au juge civil et ne peut faire échec à son pouvoir d'appréciation (1).

Il a été ainsi décidé qu'un menuisier, bien que traité comme un artisan au point de vue fiscal, doit être considéré comme commerçant, s'il est inscrit au Registre du Commerce et s'il est président d'une chambre syndicale d'entrepreneurs de menuiserie. A l'inverse, l'assujettissement à l'impôt sur les bénéfices commerciaux et à la patente commerciale ne suffit pas à conférer à un façonnier la qualité de commerçant devant lui faire dénier le bénéfice de la loi sur les loyers, en l'espèce une reperçeuse en bijouterie travaillant à façon et n'employant qu'une ouvrière et une apprentie : elle doit être considérée comme artisan (2).

En fait, il semble bien que la jurisprudence, pour apprécier s'il s'agit d'artisan ou de commerçant, s'applique surtout aux circonstances de fait : le logement est-il de beaucoup l'élément principal et l'atelier l'accessoire ; le locataire travaille-t-il par lui-même et les siens, sans ouvrier ; travaille-t-il comme façonnier pour compte d'un entrepreneur sans s'adresser directement à la clientèle ; dans ces conditions, le locataire a droit aux lois sur les loyers. Au cas contraire, c'est un commerçant et il ne peut réclamer que la Propriété Commerciale.

C'est ainsi qu'un coiffeur, tenant un salon de coiffure et vendant des produits de parfumerie ne peut être considéré

(1) Comm. Sup., 12 avril 1930, 13 mars 1930, 16 oct. 1930, Gaz. Pal., 1930.2.712 et 714.

(2) Comm. Sup., 21 nov. 1929 et 13 mars 1930, Gaz. Pal., 1930.2.713 et 714.

comme artisan. De même, un tailleur qui a recours à la publicité, fournit les étoffes des vêtements qu'il confectionne et se fait aider par un personnel spécial, est un commerçant et la loi sur les loyers ne lui est pas applicable (1).

La logique et le bon sens restent donc le seul critérium valable et cela est conforme à la véritable tradition de notre droit.

(1) Comm. Sup., 12 avril 1930, 16 oct. 1930, 12 mars 1930, cité supra.

BIBLIOGRAPHIE

- AUBERY G. — Commentaire de la loi du 1^{er} avril 1926. Lois nouvelles, 1926, p. 97.
- AUDINET. — Note au Sirey 1930.2.160.
- BAUDRY-LACANTINERIE et BARDE. — Des obligations, T. IV, 1908.
- BEAUVAIS M.-L. — Du Droit de reprise, 1925.
- BLAZY F. — La loi du 13 juillet 1933 modifiant celle du 30 juin 1926 dite de la propriété commerciale, 1933.
- BRY G. — Précis élémentaire de droit international public.
- CHAMPCOMMUNAL. — Note dans Revue de droit international privé, 1928, p. 87.
- CHAUVEAU. — Note au Dalloz 1931.2.9.
- CHRÉTIEN A. — Principes de droit international public.
- Code Justinien. — Lib. IV, Tit. LXV.
- DEMOLOMBE. — Traité des servitudes, T. II.
- HENRI-MEUNIER. — Revue des loyers. Commentaire de la loi du 1^{er} avril 1926.
- JOSSERAND. — De l'abus des droits.
- JUDENSTEIN-LE BONHEUR. — La législation française des loyers et les étrangers, 1931.
- MAZEAUD H. — Note au Sirey 1932.1.249.
- MILHAUD L. — Les étrangers et la législation des loyers d'habitation, Journal des Juges de paix, octobre 1929, p. 365.
- NIBOYET J.-P. — Manuel de droit international privé, 1928.
La législation des loyers en France, le droit constitutionnel et le droit international, Revue de droit international privé, 1929, p. 592.
Note au Sirey 1932.1.257.
- PERROUD. — La législation des loyers et les étrangers, Journal de droit international privé, 1927, p. 295.
- PICARD M. — La propriété commerciale et les étrangers, Clunet, 1926, p. 849.

- PILLET. — Traité pratique de droit international privé, T. I, 1923.
 PLANIOL et RIPERT. — Traité de droit civil, T. VI, 1930.
 PLANIOL. — Traité de droit civil, T. II, 1926.
 REULOS A. — Code annoté des loyers.
 RIPERT G. — L'exercice des droits et la responsabilité civile,
 Revue critique de législation et de jurisprudence, 1906, p. 352.
 ROBERT-MARTIN et MAUS. — Traité théorique et pratique des baux
 commerciaux et industriels, 1928, et supplément.
 ROPERS et DUBRUJEAUD. — Les droits de reprise et de révision, 1928.
 ROUSSERAY C. — Les étrangers et la propriété commerciale, 1930.
 SALEILLES. — De l'abus de droit, Bulletin de la société d'études
 législatives, 1905, p. 325.
 TRASBOT A. — Notes au Dalloz, 1928.2 169 et 1932 1.131.
 TROLONG. — Louage.
 VITRUVÉ. — De architectura, lib. II.
 WEISS A. — Traité de droit international privé, T. II, 1908.

Vu :

Le Président de la Thèse,
 G. RIPERT.

Vu :

Le Doyen,
 Edgar ALLIX.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Académie de Paris,
 CHARLÉTY.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION.	
Importance sociale de la législation des loyers	7
Evolution de la propriété immobilière ; ses rapports avec l'évolution des conditions sociales et économiques . .	8
Le droit de reprise depuis la législation romaine jusqu'au Code Civil	18
Caractères originaux du droit de reprise actuel	20

CHAPITRE PREMIER

Historique de la Législation.

I — Loi du 9 mars 1918 : le droit de prorogation ; la notion de reprise dans la loi du 23 octobre 1919	22
Loi du 4 mai 1920 : apparition du terme « reprise » . . .	23
Loi du 1 ^{er} mars 1921 : extension de la reprise ; nécessité d'une occupation réelle ; loi du 6 janvier 1922 ; justifi- cation de la nécessité d'occuper.	24
II. — Loi du 31 mars 1922 portant fixation définitive de la législation des loyers : exception de reprise ; justifica- tion d'un motif légitime (art. 13) ; débats parlemen- taires ; sanctions de la reprise abusive (art. 14)	27
Loi du 2 août 1924 (art 1 ^{er} , § 6) : droit de reprise sans con- dition pour les victimes de la guerre ; extension à tous les locaux	35
III. — Loi du 1 ^{er} avril 1926 réglant les rapports des bailleurs et des locataires de locaux d'habitation :	
Etude critique des travaux parlementaires ; divergences entre le Gouvernement et le Parlement ; tentative de retour au droit commun ; suppression du motif légi- time ; action principale en reprise ; apparition du droit de reprise pour reconstruire ; motifs	37

	Pages
Loi modificatrice du 21 juillet 1927 : rétablissement du motif légitime pour les bénéficiaires autres que le propriétaire ; motifs ; renforcement des sanctions en cas d'abus	49
Dernière loi modificatrice du 29 juin 1929 : l'exercice du droit de reprise et la date d'acquisition de l'immeuble.	51

CHAPITRE II

Du Droit de Reprise pour Habiter (art. 5).

I. — Conditions de l'exercice :

Le motif légitime ; systèmes successifs ; motifs légaux ; privilégiés de l'art. 6, fonctionnaires, chef de famille ; la jurisprudence ; notion de l'abus de droit	55
Date d'acquisition ; mise éventuelle d'un local à la disposition du locataire ; exigence de la date certaine ; acquisition à titre onéreux ; régime transitoire de la loi de 1929	62
Qualité du réclamant ; copropriétaire ; nu-propriétaire et usufruitier ; locataire principal ; sociétés	65
Bénéficiaires indirects ; ascendants et descendants ; conjoint ; oubli de la loi de 1927 ; parents naturels et adoptifs.	69

II. — Opposition au droit de reprise :

Cas spécial du fonctionnaire mis à la retraite et du chef de famille ne possédant qu'une maison (art. 6) ; propriétaire d'un appartement	70
Exceptions opposables à la reprise ; locataires privilégiés (art. 6) ; victimes ou sinistrés de la guerre ; accidentés du travail ; chefs de famille de trois enfants ; vieillards ou impotents ; titulaires de la carte du combattant (loi de 1929) ; conflit entre propriétaire et locataire privilégiés.	75

CHAPITRE III

Du Droit de Reprise pour Reconstruire (art. 21).

I. — Caractères propres :

Différences avec la reprise pour habiter ; inutilité d'un motif légitime spécial ; aucune exception admise ; motifs.	82
Droit réservé au propriétaire français (loi de 1929) ; exclusion du locataire principal	83

	Pages
II. — Conditions de l'exercice :	
Préavis et indemnité préalable ; différences entre les lois de 1926 et de 1929	84
Extension de la reprise à la surélévation des immeubles (loi de 1929).	86
Commencement des travaux dans le délai de six mois ; immeubles classés.	88
III. — Immeubles en ruines ou insalubres (alin. 9) :	
Dispense de toute condition pour l'immeuble en ruines ; préavis d'un an pour l'immeuble insalubre	91
IV. — Terrains loués nus :	
Seule condition : réduction du loyer ; constructions postérieures à la location ; terrain simple accessoire du local d'habitation.	93

CHAPITRE IV

L'abus du Droit de Reprise.

I. — Principes généraux de l'abus de droit.	96
II. — Formes de l'abus du droit de reprise :	
Exercice répété de la reprise par le même bénéficiaire	99
Non-occupation des lieux repris pour habiter ; délai et durée de l'occupation ; sanctions de la loi de 1927 ; délit ; réintégration du locataire ; situation en cas de relocation à un tiers ; art. 1167 C. Civ. ; déchéance du droit de reprise.	101
Non-reconstruction après reprise pour reconstruire ; omission des sanctions dans la loi de 1926 ; loi de 1929 ; amende civile et dommages-intérêts ; absence de pénalités pour reprise des terrains nus ; art. 1382 C. Civ.	108

CHAPITRE V

Le Droit de Reprise et les Etrangers.

I. — Droit de reprise du propriétaire étranger :	
Reprise réservée au seul propriétaire français (art. 5) ; influence de l'art. II du C. Civ. ; premier état de la jurisprudence ; refus du droit aux étrangers sans égard aux traités	111

	Pages
Intervention du ministère des Affaires Etrangères : lettres interprétatives des conventions diplomatiques antérieures à 1926 ; circulaire ministérielle du 22 juillet 1929 ; critique de l'interprétation des clauses de l'assimilation au national et de la nation la plus favorisée	118
Modification de la jurisprudence : octroi du droit aux étrangers ; arrêt de la Commission Supérieure du 21 novembre 1929	126
Revirement de la Cour de Cassation ; arrêt de la Chambre Civile du 22 décembre 1931 ; arrêt de la Commission Supérieure du 1 ^{er} décembre 1932 ; motifs de ces décisions	128
 II. — Droit de prorogation du locataire étranger :	
Différence entre les art. 4 et 5 : réserve des conventions diplomatiques ; critérium de la jurisprudence ; interprétations réciproques et bilatérales ; états étrangers pouvant se réclamer de ce traitement ; conventions diplomatiques postérieures aux lois de 1926 et 1929 . . .	134
III. — Examen de la doctrine	140

CHAPITRE VI

Le Droit de Reprise et les Locaux professionnels.

Protection du local professionnel ; refus du droit de reprise ; motifs ; local mixte ; distinction entre locaux commerciaux et professionnels ; importance pratique .	145
Caractère du local professionnel : jurisprudence.	148
Locaux affectés à une fonction publique.	152
Caractère professionnel ou commercial des locaux occupés par les artisans : conflit éventuel des lois sur les loyers et sur la propriété commerciale	153

